



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

ČINNOST

ZDROJE INFORMACÍ PRO REALITNÍ

INFORMATION SOURCES FOR REAL ESTATE ACTIVITIES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. JANA KLIŠOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. PAVEL KLIKA

BRNO 2012

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Ostravě, dne 1. 1. 2012

L. S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jana Klišová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Zdroje informací pro realitní činnost

v anglickém jazyce:

Information Sources for Real Estate Activities

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky bude vyhledat jednotlivé zdroje informací, u každého ze zdrojů uvést jeho obsah, využití a možnosti jeho získání. Po analýze vyhledaných zdrojů bude úkolem sestavit přehled "nutných" a "doporučených" podkladů pro obchodování s vybranými typy nemovitostí.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude vypracování přehledu všech nejběžnějších zdrojů informací vhodných pro realitní činnost a analýza údajů získaných z jednotlivých zdrojů a posouzení jejich vzájemných souvislostí a důležitosti.

Seznam odborné literatury:

Čáp J., Schodelbauerová P.: Zákon o vlastnictví bytů s komentářem.

Praha 3: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, ISBN 978-80-7357-475-8

Kuba B., Olivová K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2008, ISBN 978-80-7201-727-0

Marek K., Průcha P.: Nové stavební právo. 1. vydání. Brno: Mikadapress s.r.o., 2007, ISBN 978-80-210-4419-7

Nováková H.: Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení. Praha: Bova Polygon, 2006, ISBN 80-7273-125-4

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá zdroji informací pro realitní činnost. S ohledem na široké spektrum nutných zdrojů jsou všechny podrobeny detailní analýze a tyto informace jsou nadále zpracovávány tak, aby vytvořily jednotně ucelený systém vyhledávání potřebných informací a to zejména pro širokou veřejnost.

Na základě poznatků získaných výzkumem bude následovat vytvoření přehledových tabulek, obsahující povinné a doporučené zdroje pro jednotlivé druhy nemovitostí.

Abstrakt

This thesis deals with the sources of information for real estate activities. Given the wide range of necessary resources are all subjected to detailed analysis and the information is still processed to form a unified system of comprehensive search of necessary information, especially for the general public.

Based on knowledge gained from research, it will be followed by a summary tabulations, including mandatory and recommended resources for various types of real estate.

Klíčová slova

Realitní kancelář, Realitní makléř, Reality, Zdroje informací, Informace o realitní činnosti

Keywords

Estate agency, Estate agent, Property, Information sources, Information for real estate activities

Bibliografie diplomové práce

KLÍŠOVÁ, J. Zdroje informací pro realitní činnost. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 104 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: Zdroj informací pro realitní činnost, zpracovala samostatně a uvádím všechny použité prameny. Veškerou použitou literaturu a podkladové materiály uvádím v přiloženém seznamu literatury. Současně souhlasím s tím, aby tato práce byla zpřístupněna v knihovně VUT a používána ke studijním účelům v souladu s autorským právem.

V Ostravě, dne 1. 1. 2012

.....

Poděkování

Děkuji svému vedoucímu práce Ing. Pavlu Klikovi, za velmi cenné a užitečné rady během zpracování této diplomové práce

1.	Úvod	10
2.	Realitní kanceláře	12
2.1.	Realitní kanceláře obecně	12
2.2.	Vlastnické vztahy k objektům	18
2.2.1.	Subjekty vlastnických vztahů	18
2.2.2.	Předmět vlastnických vztahů	23
2.2.3.	Obsah vlastnických vztahů	25
3.	Katastr nemovitostí	31
3.1.	Druhy zápisů	34
3.2.	List vlastnictví	36
4.	Věcná břemena	39
5.	Zástavní právo	41
5.1.	Podzástavní právo	43
6.	Předkupní právo	44
7.	Podklady související s nemovitostí	46
7.1.	Stavební dokumentace	48
7.2.	Pasporty	50
7.3.	Smlouvy související s nemovitostí	54
7.4.	Podklady pro daně a účetnictví	54
8.	Organizace výkonu veřejné zprávy	56
8.1.	Stavební úřady	56
8.1.1.	Územně plánovací dokumentace	57
8.1.2.	Územní rozhodnutí	59
8.1.3.	Územní souhlas	61
8.1.4.	Územní plán	62
8.1.5.	Regulační plán	63
8.2.	Autorizovaný inspektor	64
8.3.	Zeměměřičské a katastrální úřady	70
9.	Pozemkové knihy	73
10.	Cenová mapa pozemků	75
11.	Financování nemovitostí	77
11.1.	Hypotéční úvěry	77
11.2.	Stavební spoření	78
11.3.	Leasing	79
12.	Aplikace získaných poznatků v dané problematice	80
12.1.	Stavební pozemek určený pro prodej	81
12.2.	Nestavební pozemek určený pro prodej	82

12.3. RD, chata, aj. určený pro prodej.....	83
12.4. Byt určený pro prodej	84
12.5. RD, chata, aj. určený pro pronájem	85
12.6. Byt určený pro pronájem.....	86
13. Závěr.....	87
Použitá literatura.....	89
Seznam použitých zkratk	93
Přílohy	94

1. Úvod

Obsahem diplomové práce, bude detailní pojetí zdrojů pro realitní činnost. Každý tento zdroj bude postupně dle systematickosti podrobně analyzován, komparován a posuzován z hlediska důležitosti pro realitní činnost. Tyto zdroje mají být nápomocny při prodeji či koupi nemovitostí a zároveň také při jejich nájmu. Ráda bych poukázala i na právní úpravy, které se danou problematiku zabývají. Mým cílem je poukázat i na nedostatky těchto zákonů, které společně s jinými, vytváří právní rámec naší země. V některých případech však existuje jistý předpoklad, že úprava některých ustanovení, může být spojena až s potřebou harmonizovat legislativním procesem zákony tak, aby se co nejvíce přiblížily členským státům EU, nebo novým podmínkám daným Evropskou Unií.

Současná situace na trhu se dá pojmut tak, že mnoho zájemců o nemovitost si ji chce koupit přímo od jejich majitele, bez pomoci či zprostředkování přes realitní kancelář, či jinou odborně – znalou osobu. S tím ale nastává řada úkonů, které jsou nezbytné pro platnost smluv a faktické nabytí věci, které musí obě strany bezvýhradně znát.

„Neznalost zákona neomlouvá...“

Pro správné nabytí vlastnictví však nestačí mít pouze právní povědomí o podstatných a nepodstatných náležitostech smlouvy, ale také vědět, jaké úkony následují po jejím podepsání, jak správně nemovitost nabýt a v neposlední řadě znát také pojmy týkající se realitního oboru, kam spadá pojmová problematika nemovitostí.

Veškeré konání musí být navíc v souladu s platnou legislativou, které není vždy chápáno pouze jako strnulé ustanovení zákona, ale jako ustanovení, které chrání lidská práva. Navíc se její aktualizace snaží reflektovat na neustálý vývoj vědy a techniky a tím i vyšším požadavkům na osobnostní rozvoj a vývoj člověka.

Právě s ohledem na potřeby člověka souvisí existence několika zásadních institucí vztahujících se k nemovitostem, které jsou mnohdy orgány zákonodárnými a jindy výkonnými. V této souvislosti jsou zachovávány zásady teritoriality a zásady nadřízenosti a podřízenosti.

Nemovitosti jsou i finančně výhodnou alternativou pro podnikání. Pro její ziskovost je ale podstatné získat znalosti a dovednosti v tomto oboru, který prošel dlouhým vývojem a v současné době byl zasažen i právem s mezinárodní působností.

2. Realitní kanceláře

2.1. Realitní kanceláře obecně

Rozvoj realitních kanceláří¹ je úzce spjat se startem soukromého podnikání, tedy se vznikem událostí po roce 1989, které doprovázely majetkové procesy privatizace a restituce nemovitého majetku. Realitní kanceláře (dále jen RK) tvoří skupiny osob nebo jednotlivců, kteří disponují příslušným živnostenským oprávněním. „Všeobecnými podmínkami provozování živnosti fyzickými osobami, pokud tento zákon nestanoví jinak, jsou:

- a) dosažení věku 18 let,
- b) způsobilost k právním úkonům,
- c) bezúhonnost.²

Jako taková se řadí realitní činnost mezi živnosti volné, konkrétně k bodu číslu 58, jako tzv. realitní činnost, správa a údržba nemovitostí. Podle počtu osob, výše nákladů, komplexnosti služeb, aj. se RK rozdělují na malé, střední a velké. Nejpodstatnější srovnatelné rysy uvádím v přehledové tabulce:

	počet osob	náklady	inzerce	služby
malá RK	1-2	minimální	ne	omezené
střední RK	5-6	větší	ano	komplexní
velká RK	10 a více	velké	rozsáhlá	nadstandardní

- Malá RK:

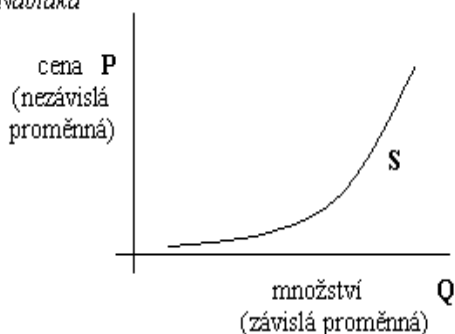
má většinou 1-2 osoby, minimální náklady na nejnutnější provoz, neinvestují do inzerce a služby nabízí pouze v omezeném rozsahu. Pro názornost uvádím k této RK příklad: “Jan Rošt, realitní makléř” – můžeme vidět, že firmu (tedy název RK) tvoří jméno a příjmení realitního makléře s rozlišovacím dodatkem realitního makléře. Tento makléř nejenže neinvestuje do reklam, jako ostatní stejně velcí makléři, ale nemá ani internetovou stránku, což v dnešní době znamená předem omezený počet klientů, neboť mnoho z nich vybírá přes internet nejen makléře, ale i nabízené nemovitosti. V tomto případě najdeme pouze odkaz na kontaktní adresu, telefon a email. Pro účely své práce jsem daného makléře kontaktovala s dotazem na koupi bytů a jejich možné nabídky. Nebyla jsem překvapena odpovědí, že

¹ Realitní kancelář, dále jen “RK“

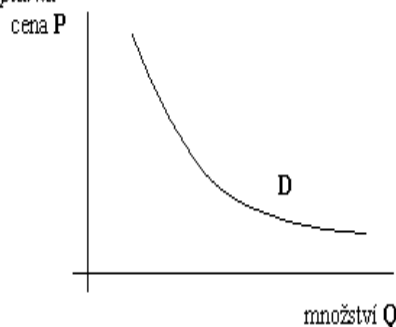
² § 6, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

disponuje pouze dvěma byty, které je možné ihned odkoupit. Neposkytuje ale ani právní servis a jiné poradenství. Z mého hlediska však neposkytoval ani dostatek profesionality, neboť při dotazu na stav a lokalitu objektů odpovídal nepřesnými údaji a nebyl mi schopen poskytnout adekvátní fotografie. Na naší schůzce mi pak prezentoval byt v lokalitě Ostrava - Výškovice o velikosti 1 + KK za cenu 500.000,- Kč. Vzhledem k neoblíbenosti lokality (v okolí problematických menšin), velikosti bytu a dezolátního stavu daného objektu, nutnosti spolupráce advokáta při sepisování smlouvy (která nebyla zahrnuta v ceně) bych usoudila, že tato nabídka neodpovídá požadavkům trhu v závislosti na poptávce po nemovitostech. Pro lepší názornost přikládám graf³ znázorňující zákonitosti trhu.

Graf 1: Nabídka



Graf 2: Poptávka



Ve srovnání výše uvedeného příkladu s nabídkou společnosti ESO-REALITY, v téže lokalitě o stejné velikosti bytu s lodžii, po částečné rekonstrukci bytu se službami jako: advokátní úschova peněz, veškerý právní servis, znalecký posudek, daňové přiznání aj., které jsou zahrnuty do ceny nemovitosti. Konečná výše nabízeného bytu s veškerým potřebným servisem dosahuje částky 590.000,- Kč.⁴ Nutno dodat, že nabídka obsahuje řádný popis a fotografie na internetových stránkách, které odpovídají zázemí velké realitní společnosti.

- Střední RK:

do této skupiny se dá zařadit většina RK působících na našem trhu. Počet členů se pohybuje v rámci pěti až šesti osob. Poskytuje komplexní služby spojené s nemovitostmi. Profesionální

³Macáková, L. Mikroekonomie. [online]. [cit. dne 2011-11-11]. Dostupné z WWW: <http://www.mujiweb.cz/www/vsvsmv>

⁴Eso – reality. [online]. Ostrava. [akt. 2004–08-11]. [cit. dne 2011-11-11]. Dostupné z WWW: <http://www.eso-reality.cz/byty-o-1/278-prodej-bytu-1-1os-vl-ostava-vyskovice>

přístup je zde samozřejmostí, stejně jako patřičná prezentace na webu, poučení o nekalém a neprofesionálním jednání, rady ohledně výhodných hypoték, faktory ovlivňující cenu aj. Stejně tak zde dohledáme recenze na poskytované služby aj. Tyto služby nabízí např. RK NIKTEL, s.r.o.⁵

- Velká RK:

poznáme ji dle personální struktury a zastoupení po celé České republice. Velká RK zaměstnává (nebo spolupracuje) s velkým počtem realitních makléřů, kteří jsou mnohdy specializováni na určitý typ nemovitostí. Velká RK nabízí nejen veškeré poradenství a servis, ale své klienty dokáže oslovit prostřednictvím reklam, které tvoří velkou část investic. Pro názornost bych zde chtěla zmínit realitní kancelář STING⁶, která se prezentuje velkým množstvím reklamních ploch prostřednictvím billboardů, novin a internetu. Jedná se o kancelář, řadící se k těm, které poskytují nejširší nabídku realit na trhu. Ovládají reality ve 12 krajích ČR a neustále je rozšiřují. Oproti předchozím dvěma typům realitních kanceláří se zde setkáváme s nejrozšířenějším sortimentem nemovitostí, najdeme zde i velký výběr komerčních nemovitostí. Stejně tak i realitní servis dosahuje vysoké úrovně a škála nabízených služeb je rozšířena nejen na pomoc s výběrem RK, ale i o další nadstandardní služby (věrnostní karta, počítačové analýzy aj.). Velké RK chtějí být členy Asociace realitních kanceláří (dále jen ARK), která si dává za cíl zvýšení prestiže realitních makléřů vytvářením závazných pravidel chování těchto makléřů. Mnozí z nich totiž kazí pověst solidních realitních makléřů svým neodborným jednáním, neznalostí probatiky daného oboru a dychtivou vidinou peněz. Proti takovému neprofesionálnímu jednání neexistuje v legislativě žádná opora, na základě níž by bylo možné takové jednání vynutitelné před soudem. Další významnou organizací je AFIRE, neboli asociace investorů a realitních kanceláří. „Za tímto účelem AFIRE vytváří referenční listinu realitních makléřů. Naším prvotním zájmem je, aby se do profesionální praxe nedostali lidé, kteří předávají informace, nebo jakkoliv jinak úmyslně poškozují klienty, kteří s důvěrou využijí jejich služeb.“⁷ Členem této asociace se může stát kterákoli osoba, podnikající s nemovitostmi, po uhrazení poplatku 1.000,- Kč, splnění podmínek daných valnou hromadou a závazáním se dodržovat stanovy sdružení.⁸ Členský poplatek pak vyjde na 6.000,- Kč. Na druhou stranu ale společnost registrována

⁵ Niktel-reality. [online]. Kladno. [akt. 2011-07-25]. [cit. dne 2011-11-15]. Dostupné z WWW: <http://www.niktelreality.cz/novinky.html>,

⁶ Realitní kancelář Sting. [online]. Třinec. [akt. dne 2011-12-1]. [cit. dne 2011-12-5]. Dostupné z WWW: <http://www.rksting.cz/klientsky-servis/>

⁷ Asociace investorů a realitních kanceláří. [online]. Praha. [cit. dne 2011-12-5]. Dostupné z WWW: <http://www.afire.cz/>

⁸ Stanovy AFIRE

u těchto asociací by klienty měla přesvědčit o větší profesionalitě, čímž by se měl zájem o RK zvýšit, a proto je výše poplatku zanedbatelná.

Fakt, že v ČR chybí legislativní úprava pro oblast RK, si uvědomuje poslanec Jaroslav Plachý (ODS), který se na kongresu Asociace realitních kanceláří nechal slyšet, cituji: „Na českém realitním trhu chybí zákon, který by upravoval činnost realitních kanceláří. Jejich služby přitom zasahují do mnoha oblastí, přičemž kvalita služeb je často slabá.“⁹ Stejná stanoviska zaujímá i prezident ARK ČR Jaroslav Novotný. Z tohoto důvodu je velkou snahou zakotvit právní úpravu do právního rámce v ČR. Do té doby se však snaží prosazovat a dodržovat alespoň tzv. etický kodex člena ARK ČR, který obsahuje 10 bodů:

1. „Realitní makléř jedná při své činnosti vždy kvalifikovaným způsobem, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Asociace realitních kanceláří České republiky, a platnými právními normami České republiky.
2. Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.
3. Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch klienta.
4. Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důležité informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.
5. Realitní makléř je povinen zachovávat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech a to i po jejich ukončení. Povinnost mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán asociace pro účely řízení zahájeného před tímto orgánem dle stanov Asociace realitních kanceláří České republiky.
6. Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
7. Realitní makléř nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo své rodiny (osob blízkých¹⁰), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
8. Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.

⁹ Realit. [online]. Praha. [cit. dne 2011- 12-5]. V česku chybí zákon regulující činnost realitních kanceláří. Dostupné z WWW: <http://www.realit.cz/clanek/v-cesku-chybi-chybi-zakon-regulujici-cinnost-realitnich-kancelari>

¹⁰ „Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestli by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.“ (Citace: § 116, zák. č. 40/1964)

9. Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu, Asociaci realitních kanceláří České republiky, a tím i svoji osobnost.
10. Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.¹¹

Z výše citovaného “desatera“ lze usuzovat snahu o zakotvení nejdůležitějších zásad, které jsou vytvářeny v rámci právního rámce ČR. Jedná se o Ústavu, Listinu základních práv a svobod, zákon na ochranu spotřebitele, zákon o ochraně osobních údajů, ale také nepsaná pravidla, jako např. zásada profesionality, slušnosti, kolegiality, aj. Tyto zásady však mnohdy nezabrání neprofesionálnímu jednání některých RK, v horším případě nedokážou zabránit škodě či újmě. Přikláním se proto k tendencím asociací, které se snaží zakotvit řád v tomto oboru a vytvořit z něj platnou právní úpravu pro ČR.

Pro lepší informovanost o trhu začala ARK ČR vydávat od r. 2005 nejen tištěné, ale i elektronické zprávy, které informují o vývoji cen na trhu, o legislativě, evidenci vlastnických vztahů v ČR, správy nemovitostí, o financích, daních aj.

Specifickým typem realitních kanceláří je jejich existence prostřednictvím frančizy, pod kterou se rozumí specifický druh licence určené k podnikání. Pro frančizu je specifické, že funguje na základě propůjčení značky a způsobu podnikání jiným podnikatelským subjektům. Na tomto principu funguje i nadnárodní společnost REMAX, která prosperuje po celém světě a to s dlouholetou tradicí. V ČR má pokrytí téměř ve všech krajích. Tato realitní kancelář se rozprostírá i značnou měrou ve světě, kde okupuje trh zejména v USA, Kanadě a nově i v Číně.

Sumarizací výše uvedených činností RK můžeme dovodit, že poskytují tyto služby:

- Prodej nemovitostí (bytové jednotky, bytové domy, rodinné domy, administrativní budovy, průmyslové objekty a pozemky).
- Pronájem nemovitostí
- Zajištění financování (díky úvěrům či půjčkám)
- Stavební činnost (v případě zájmu o vlastní výstavbu)
- Developerská činnost
- Správa bytového a nebytového fondu
- Právní služby a odborná poradenství (právní servis)

¹¹ Asociace realitních kanceláří ČR. [online]. Praha. [akt. 2001-10-23]. [cit. dne 2011-12-15]. Etický kodex člena ARK ČR. Dostupné z WWW: http://www.arkcr.cz/?c_id=14&PHPSESSID=73b59395794a21d13390afa433d63784

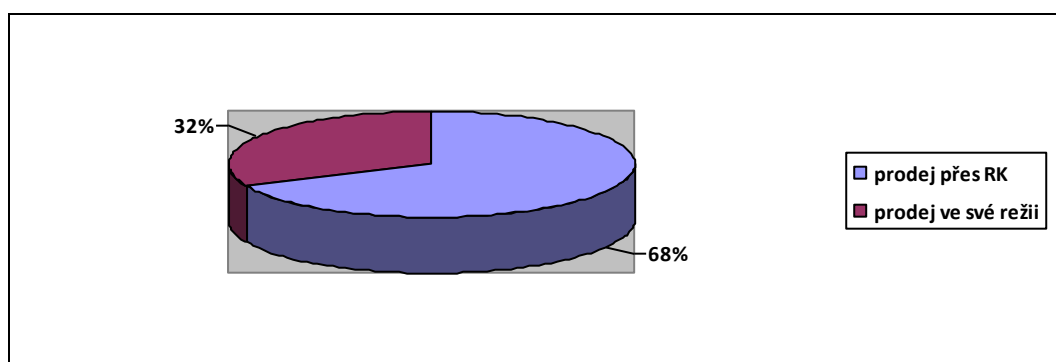
- Zprostředkovatelská činnost

V rámci této problematiky jsem ve svém okolí provedla průzkum a oslovila jsem 100 osob, a na základě této ankety jsem zpracovala následující:

- Prodal byste svou nemovitost zájemci sám, nebo raději přes RK a proč?

68 % dotázaných odpovědělo, že by prodej raději uskutečnilo přes RK. Důvodem je jejich nezkušenost s prodejem nemovitostí, složitost samotného právního úkonu, ale i snahy prodat nemovitost za nejlepší cenu v nejkratším čase.

32 % pak odpovídá na prodej ve své režii. Důvodem jsou velké provize RK a nedůvěra v RK. Tito prodejci si chtějí své zájemce vybrat sami.



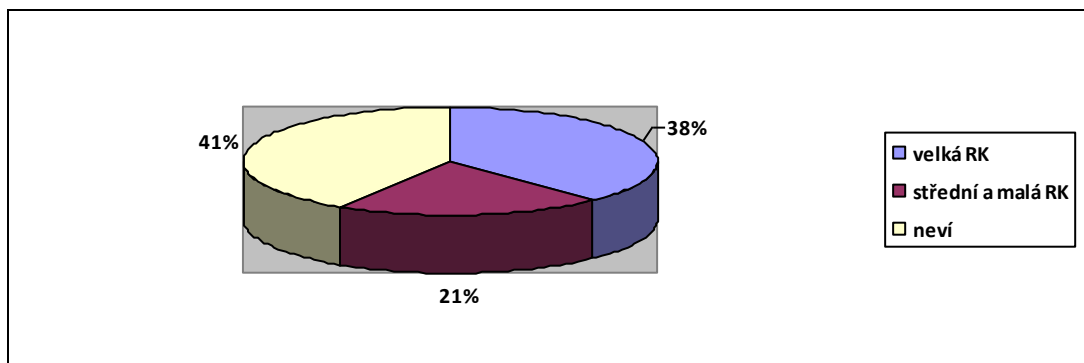
Graf č. 3 – znázorňující odpovědi respondentů

- Preferujete raději malé nebo velké RK? Kterou byste si vybral?

38 % dotazovaných by raději důvěřovalo velké RK z důvodu, že RK může mít obavy nad ztrátou dobrého jména a ztrátou klientů. Lidé se domnívají, že takovéto RK si nedovolí riskovat, klientům lhát nebo je ošidit o peníze. Oslovení ale v drtivé většině připouští, že velké realitní kanceláře mají mnoho zaměstnanců a tím velké personální zastoupení, které se musí z prodeje každé nemovitosti uživit. Věří, že je cena o to nadhodnocenější, než by mohla být u RK, kde pracuje jeden makléř.

21 % oslovených dává přednost střední a malé RK. Nemovitost by prodávali pouze z důvodu finanční tísně a jiné tíživé životní situace. Z důvodu obav nad vysokými poplatky velkých RK, by proto přistoupili na obchod s méně známými kancelářemi s pocitem, že v podstatě ušetřili peníze za prodej.

41 % dotazovaných odpovídá, že je jim v podstatě naprosto jedno, zda je RK malá nebo velká. Jejich rozhodnutí o prodeji nemovitosti by uskutečnili vždy na základě něčího doporučení, kladných recenzí na internetu, průzkumu aj.



Graf č. 4 – znázorňující odpovědi respondentů

Z výše uvedeného průzkumu vyplývá, že každý subjekt hodnotí RK dle své současné životní situace, finančních možností a vlastních zkušeností. Každý však očekává, že makléř, se kterým jedná, řádně zastupuje svou realitní kancelář a pokud nabízí např. kupní smlouvu, stane se koupě či prodej nemovitosti platným. Stále však existují velké pochybnosti o činnosti realitních makléřů a jejich profesionalitě. Mnozí lidé totiž byli podvedeni při koupi nebo prodeji nemovitosti, ať už skrytými poplatky, nebo neupozorněním na cenu bez DPH. Je však nutné podotknout, že neprofesionální jednání jednoho makléře ještě nemusí znamenat neprofesionální jednání druhého makléře v téže realitní kanceláři. Na internetových stránkách se často dočítáme o stížnostech na realitní kanceláře nebo makléře. Lidé se ptají, kde se dá podat stížnost na neetické jednání a klamání. Odpovědi se ale nikde nedohledáme. Neexistuje totiž žádná právní úprava, která by toto ošetřovala. Jediná možnost je tedy obrátit se na soud a čekat na jeho odborné posouzení.

2.2. Vlastnické vztahy k objektům

2.2.1. Subjekty vlastnických vztahů

Vznik a existence právního vztahu – v našem případě prodej či pronájem objektu, je nezbytně založen na právních normách a právních skutečnostech. „Struktura konkrétního právního vztahu, jehož předmětem je byt nebo jiný obdobný objekt, je odrazem objektivně

existující struktury vlastnictví bytů jako společenských vztahů.¹² V rámci právního vztahu pak můžeme strukturu rozdělit na subjekt, předmět, obsah. Toto je v právních vztazích důležité nejen pro účely evidence či soupisu smluv, ale také např. pro listy vlastnictví, díky kterým jsou subjektům přiřazena práva a povinnosti z objektů vyplývající. Z praxe realitního makléře je proto patrné, že první kroky směřující ke koupi bytů vedou právě do katastru nemovitostí (dále jen KN), aby se přesvědčili o pravdivosti tvrzení svých klientů z důvodu ověření oprávněného vlastníka nemovitosti při podpisu smlouvy. V oblasti nemovitostí je přípustné, aby vlastníkem nebyla jen fyzická osoba, ale i právnická (vzniklá dle § 19 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Vlastnictví je tedy přiřazeno každé osobě, která má způsobilost k právům a povinnostem (tj. právní subjektivita). Legislativa však toto vlastnictví může omezovat. V této oblasti můžeme pozorovat postupný vývoj a uvolňování vlastnických vztahů. Dřívější právní úprava nejenže umožňovala nabytí vlastnických práv k bytu pouze fyzickým osobám, ale každá takováto osoba mohla vlastnit pouze jeden byt nebo rodinný dům. Jinak v podstatě fyzická osoba není ve vlastnictví nijak omezována – práva nejsou odepírána ani dosud nenarozenému dítěti (viz § 7, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Vlastníkem bytu může být také právnická osoba, tedy i stát a např. banka. Právnické osoby jsou mnohdy nejen vlastníky bytů či domů za účelem prodeje, ale i za účelem využívání nemovitosti z důvodu uvedení sídla společnosti. Ráda bych zde poukázala na nešvar podnikajících osob a na nedostatečnou právní úpravu v této oblasti, neboť v ČR existuje stále více podnikatelů, kteří mají sídla v bytech, ve kterých ani nebydlí. Dalo by se ještě akceptovat, pokud by v jednom bytě bylo sídlo pouze jedné společnosti. V takovýchto bytech je však hlášeno mnohdy nemalé množství firem. Důvod je prostý. V případě úpadku dané firmy a její neschopnosti dostát svým závazkům vede k tomu, že činnost na sebe převezme exekutor (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád). V takovémto případě pak začne zabavovat majetek v místě sídla společnosti. Avšak v našem případě by exekutor našel pouze poštovní schránku s pěti dalšími firmami a prázdný byt (nejčastěji tyto případy nalezneme v Praze). Vzhledem k tomu, že vlastníků bytů jsou účely těchto firem zřejmé, berou mnohdy vyšší nájemné.

Z vlastní zkušenosti vím, že když jsem roznášela poštu v Ostravě-Porubě, našla jsem na poštovní schránce starého člověka označeno sídlo nejmenované společnosti. Po dotazu, zda je vlastníkem společnosti alespoň syn starého pána, dostala jsem odpověď, že ne. Starý pán mi pak řekl, že dostává 2.000,- měsíčně za to, že mu chodí na jeho adresu firemní pošta

¹² Fiala, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Juridica Brunensia, 1995, str. 27

a z adresy se stalo sídlo společnosti. V případě exekuce by pak starý pán mohl přijít o svůj majetek, který by sice mohl žádat zpět jako neoprávněné zabavení cizí věci, ale tento proces by byl velice zdlouhavý.

Pokud se vrátíme k vlastnictví bytu, zjistíme, že nejen fyzická nebo právnická osoba může vlastnit objekt, ale na straně subjektů se může objevit pluralita, tedy spoluvlastnictví dvou nebo více osob. „Jestliže se jedná o spoluvlastnictví podle úpravy obsažené v občanském zákoníku, tj. spoluvlastnictví celé věci, pokládají se všichni spoluvlastníci za jediného vlastníka společné věci. Tatáž práva, jako má vlastník v případě individuálního vlastnictví, přísluší u spoluvlastnictví všem spoluvlastníkům. Toto spoluvlastnictví je nedílným vztahem, kdy nerozdělená věc náleží několika osobám současně, a to buď podle ideálních podílů, nebo bez ustanovení podílů.“¹³ Podílem se mění část, kterou se vlastník podílí na právech a povinnostech, může být vyjádřen zlomkem nebo procentem. Nejsou-li výše podílů stanoveny, platí, že jsou stejné. Podíl se dědí, může být dán do zástavy a může být předmětem výkonu rozhodnutí. Zde můžeme vidět, jak snadno může makléř udělat chybu a podepsat smlouvu sice s pravým vlastníkem nemovitosti, ale ne výhradním a tedy jediným. V opačném případě by pak smlouva byla neplatná od samého počátku.

Z výše uvedeného vyplývá, že makléř při prvotních úkonech využívá nejen smluv, potvrzující vlastnictví k nemovitostem, ale také výpis z katastru nemovitostí ve spojení s občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník), který upravuje zejména podílové spoluvlastnictví. Nesmíme opomenout ani zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a některé doplňující zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Zákon v této úpravě např. definuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu, jako podíl vypočtený z podlahové plochy jednotky.

V rozhodujících případech se přihlíží k velikostem podílů. Musí být rozhodováno s absolutním počtem hlasů vlastníků. Jsou však předepsány i případy, kdy se rozhoduje kvalifikovanou většinou hlasů. V některých případech jde souhlas spoluvlastníka nahradit rozhodnutím soudu. Toto je možné uplatnit pouze v případech, kdy je to v zájmu bezpečnosti dalších osob. Pokud má makléř potřebné podpisy všech vlastníků, ještě neznamená, že může dojít k uzavření smlouvy. Může zde totiž existovat předkupní právo, na které myslí zejména

¹³ Čáp, J., Schodelbauerová, P. *Zákon o vlastnictví bytů s komentářem*. Praha 3: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 4

zákon o vlastnictví bytů. Ten toto právo přiznává pouze za okolností, kdy předmětem spoluvlastnictví je byt či nebytový prostor vymezený jako jednotka.

Pro účely prodeje či nájmu objektu by mělo být vždy patrné co je součástí a co je příslušenstvím objektu. Jedná se o velice podstatné pojmy, neboť taková součást věci sdílí osud věci hlavní (tedy nemovitosti) a je ve vlastnictví vlastníka. § 120 odst. 1) obč. z. říká: „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“¹⁴ Tíha celého ustanovení vázne na znehodnocení věci, tedy „Znehodnocení věci nelze chápat pouze v úzkém slova smyslu, tedy jako zničení či alespoň podstatné poškození věci při oddělení součásti; oddělením součásti pozemku se pozemek jako věc hlavní zpravidla fyzicky nepoškodí (neznehodnotí), ale sníží se jeho cena; znehodnocení lze chápat rovněž ve smyslu snížení hodnoty, a tedy zpravidla i ceny věci. Znehodnocení může znamenat i to, že věc bude na nižší úrovni plnit svoji funkci (znehodnocení funkční), a konečně lze uvažovat o znehodnocení z hlediska vzhledu věci (tzv. znehodnocení estetické).“¹⁵ Vymezením těchto pojmů se má zabránit tomu, aby prodávající vlastník nemovitosti neodstraňoval z bytu věci, které jsou s ním trvale spojeny. Jedná se o dveře, vytápění, aj.

Takovýmto způsobem, se snažil obohatit nájemník bytu, který realitnímu makléři, u kterého jsem vykonávala praxi, vypověděl smlouvu o nájmu bytu a při stěhování si odnesl i všechny nové vnitřní dveře, které nahradil starými. Ty však původnímu stavu neodpovídaly. Nedodržel tak zákonnou podmínku, že byt uvedl do předešlého stavu, a na základě tohoto jednání pak měl vlastník bytu právo na náhradu nákladů s tím spojených. Naopak bylo samozřejmostí, že si z bytu odvezl pračku a sporák. Jednalo se o spotřebiče, které nebyly pevně napojeny, a tedy nesplňovaly podmínky dané pro součást věci hlavní. Aby nebyly z bytu odcizovány či ničeny věci, má sloužit ochranné ustanovení zákona, které říká, že je pronajímatel oprávněn požadovat jako jistinu tříměsíční nájemné. Tato jistina slouží také jako úhrada pro případně nezaplacené nájemné. Takovéto ustanovení je však naprosto nepoužitelné, neboť skoro žádný nájemník není ochoten takovouto sumu předem uvolnit. Navrhovala bych proto snížit sazbu jistiny na jeden až dvojnásobek měsíčního nájemného, což by napomohlo k větší jistotě ze strany pronajímatele a ne příliš velké omezení ze strany nájemce.

¹⁴ § 120, odst. 1, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁵ Bradáč, A., Fiala, J., Hlavínková, V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha, a.s., 2007, str. 15

§ 120 odst. 2) Obč. Z. nám říká, že stavba není součástí pozemku. Součástí pozemku mohou být různé venkovní úpravy (jako chodníčky, schody, ale také přípojky a porosty). Stavba jako taková je vždy samostatnou věcí a jejím příslušenství mohou být přestavby, nástavby, ale také stavební úpravy.

Následující ustanovení § 121 Obč. Z. pak definuje, co je myšleno jako příslušenství věci:

- „Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.
- Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
- Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“¹⁶ V tomto případě i příslušenství náleží k věci hlavní a vlastník věci hlavní je i vlastníkem příslušenství.

Pro výše uvedené důvody se doporučuje, aby pro případ pochybností byla ve smlouvě příslušenství ošetřena. Jedná se většinou o komory, předsíně, šatny aj. Praxe však ukazuje, že např. realitní makléř Michal, kterého jsem mohla pozorovat při své práci, taková doporučení nevyužívá a stejně tak i jiné mnou oslovené RK Moravskoslezského kraje, protože je to z jejich pohledu zdlouhavé.

Může nastat případ, kdy věc bude mít povahu jak příslušenství, tak i samostatné věci. „Je-li byt určen k bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu. Nemí-li tomu tak, nemůže mít určitá místnost či prostor charakter příslušenství bytu. Chlévy, sýpka a stodola nejsou příslušenstvím bytu. Sklep, dřevník a kolna mohou být příslušenstvím bytu (NS 26 Cdo 450/2003).“¹⁷ Toto rozhodnutí Nejvyššího soudu v podstatě potvrzuje výše uvedené definice, o tom co je a není příslušenstvím věci hlavní, v tomto případě bytu.

Ve své podstatě můžeme pozorovat, že se jedná o příslušenství věci movité i nemovité, které splňují kritérium samostatnosti na hlavní věci. Tyto věci plní doplňkovou funkci, která má kromě užitku pro vlastníka také za cíl zvýšení hodnoty nemovitosti.

¹⁶ § 121, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁷ Čáp, J., Schodelbauerová, P. *Zákon o vlastnictví bytů s komentářem*. Praha 3: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 9

2.2.2. Předmět vlastnických vztahů

Na tomto místě bych ráda vyčlenila pojmy, které jsou nejčastěji předmětem vlastnických vztahů. Při koupi či nájmu nemovitosti je totiž velmi podstatné, aby byl předmět smlouvy přesně specifikován. Musí být použito přesné terminologie z důvodu možné záměny nemovitostí.

Nemovitosti dělíme na pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Stavba sama o sobě nemá v zákoně definici. Je však chápána jako výsledek stavební činnosti. Makléře v této oblasti hlavně zajímá, jaký účel mají doklady ke stavbě, na základě kterých byla povolena kolaudace, nebo na základě certifikovaného inspektora, stavebního povolení, oznámení o užívání stavby aj. Vlastník nemovitosti je totiž oprávněn užívat nemovitost pouze způsobem, který je uveden v patřičných dokumentech. V opačném případě pak musí požádat o změnu účelu užívání stavby.

- Byt – za byt je považován byt, nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k bydlení. Je důležité, že s bytem přechází vlastnictví i na společné části domu, které jsou určeny pro společné užívání, jako např. prádelna, kočárkárna, kotelna, sušárna a jejich vybavení. Za společnou část domu se považuje i příslušenství, které k tomu náleží.
- Nebytový prostor – je prostor, u kterého platí obdobná ustanovení jako u bytu. Jedná se tedy o místnost, či soubor místností, které slouží k jinému účelu než k bydlení a pro účel bydlení nesmějí být používány. K nebytovým prostorům patří i podíl na společných částech domu, jejich vybavení a příslušenství domu.
- Budova – problematiku této stavby upravují hned dva zákony – katastrální zákon, a zákon o vlastnictví bytu. „Budova podle katastrálního zákona je nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Katastrální zákon nevymezuje budovy pouze jako stavby trvalé. V katastru nemovitostí se tedy evidují stavby trvalé i dočasné.“¹⁸ Tuto definici bych ráda porovnala s definicí v zákoně o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy, (zákon o vlastnictví bytů), z níž vyplývá, že budova je stavbou trvalou, která je: „spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými

¹⁸ Kuba, B., Olivová, K. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. Aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, str. 23

samostatnými užitkovými prostory (s výjimkou hal). Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.¹⁹ Z výše uvedeného vyplývá, že definice se navzájem doplňují a proto najdeme v katastru nemovitostí evidovány takové nemovitosti, které splňují pojmové znaky obou definic – tedy že byty a nebytové jednotky se evidují pouze v budově, která je nadzemní a má trvalý charakter. Navíc bych ráda uvedla, že poslední věta v citaci se užívá teprve od novely zákona č. 103/2000 Sb.

- Pozemek – je část zemského povrchu, který je oddělen od sousedních částí hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, držby, hranicí územní správní jednotky, hranicí zástavního práva.
- Stavební pozemek – „pozemek i jeho část nebo soubor pozemků, vymezených a určených k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem (ohlášení stavby).“²⁰
- Parcela – je pozemek, který je polohově a geometricky určen. Zobrazuje se svislým průmětem hranic pozemku v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pro označení se také může využít mapová značka nebo druh pozemku.
- RD – je stavba, která obsahuje maximálně tři byty, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na bydlení s tím, že většina podlahové plochy je určena k bydlení.

Někdy se setkáváme s nabídkou realitních kanceláří na rozestavěné nemovitosti. Na první pohled je rozpoznáme od ostatních nemovitostí tak, že jejich cena je podivně nízká. Je to z toho důvodu, že nemovitost není dokončena a může se u ní vyskytovat mnoho chybějících nebo nedokončených konstrukcí, které v tuto chvíli cenu nemovitosti snižují. Pro dokončení však budou zapotřebí. Rozestavěné nemovitosti jsou vhodné pro bohatou nebo náročnou klientelu, které vyhovuje, že objekt ještě není dostavěn, avšak disponuje všemi potřebnými oprávněními k dokončení. U realitního makléře jsem sice nepůsobila dlouho, ale přesto bylo vzneseno nemálo dotazů na takovýto typ bytů, ale také na byty staré a nezrekonstruované. Klientům mnohdy nejde byt po rekonstrukci, ale o to, aby úpravy provedli dle svého výběru.

¹⁹ Kuba, B., Olivová, K *Byty a katastr nemovitostí*. 8. Aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, str. 23

²⁰ Lalík, M *Podáváme žádost na stavební úřad – příprava podkladů, příklady a vzory podání z oblasti územního plánování a stavebního řádu*. Praha: Linde a.s., 2010, str. 8

Nezrekonstruované byty si většinou žádají mladí lidé, chtějí nejnižší cenu bytu a potřebné úpravy si provádějí svépomocí. Toto je jeden důvod, proč se staré byty nerekonstruují. Druhý důvod je ten, že kdyby dosavadní vlastník zrekonstruoval byt za velký obnos peněz, jeho investice by se mu nikdy nevrátila zpět. Platilo by totiž, že se bude byt prodávat za cenu, jaká je v místě a čase obvyklá. Naopak vhodnou investicí pro realitního makléře, je rekonstrukce RD, jehož cena se pak pro prodej navýší o 50-100%, přestože opravy trvají několik měsíců. Ráda bych zde poukázala na to, že rekonstrukce RD je sice výhodná, ale veškeré úpravy a administrativní záležitosti způsobí, že je dům ve vlastnictví realitního makléře po dobu jednoho až dva roky. Jak sám realitní makléř říká: „toto je doba, na které by se mělo zapracovat nejvíce, neboť je zde zbytečně mnoho průtahů“. Na své praxi jsem také mohla pozorovat to, že nejčastější a nejzdlouhavější úkony jsou spojeny s vyklizením stávajících vlastníků. Jedná se zejména o nemovitosti zakoupené v dražbě, jehož dosavadní vlastníci dům opouští většinou velmi pomalu, což je průměrně po dohodě doba 3-4 měsíců.

- Rozestavěný byt – je taková místnost, nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který dosahuje takové úrovně rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- Rozestavěný nebytový prostor – má stejná kritéria jako rozestavěný byt s tím rozdílem, že se jedná o místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení, v souladu se stavebním povolením.
- Rozestavěná budova – jedná se o budovu, která splňuje kritéria rozestavěnosti v takovém rozsahu, že jsou již patrná stavebně-technická a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. Je důležité, že i rozestavěné objekty podléhají evidenci v katastru nemovitostí, pokud o to žádá oprávněná osoba, nebo na základě vzniku, změny nebo zániku právního vztahu k nim.

2.2.3. Obsah vlastnických vztahů

Každý oprávněný vlastník má svá práva a povinnosti. Nejvíce je toto téma diskutováno v rámci bytů, kde je rozvíjeno nejvíce judikatury a knih. V rámci vlastnických práv (§ 123, zákon. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) pak vlastníci vykonávají:

- právo držby,
- dispoziční oprávnění,
- právo užívat a používat plody a užitky,

- právo a povinnost účastnit se na správě.

Vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito, nesmí být v rozporu se zákonem, ale ani proti obecnému zájmu. „Vlastnické právo k jednotce, ke společným částem domu a k pozemku je, jako každé vlastnické právo, právem absolutním a věčným, je chráněné vůči všem třetím osobám (latinsky erga omnes). Rozsah jeho dílčích oprávnění je však omezen jednak obecně jako každé subjektivní právo (v zájmu třetích osob), jednak speciálně jako každé jiné vlastnické právo.“²¹ S vymezením práv se setkáváme převážně z důvodu ochrany vlastnického práva. Problémy s určováním vlastnictví, ale i jiné, jsou nejčastěji spojovány s pronájmem bytů, neboť právě pronájem je hodnocen jako dlouhodobý pasivní příjem. Pronájmy jsou však nejproblematičtější - nájemníci neplatí, ničí zařízení bytu a někdy nabízí i možnost podnájmu dalším osobám (přestože tak ve smlouvě nebylo ujednáno). V tomto případě se pak využívá tzv. reivindikační žaloba (§ 126, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) – tedy žaloba na vydání věci nebo vyklizení věci. Díky určení vlastnictví se pak může domáhat ochrany u obecního úřadu nebo soudu.

Vlastník objektu ho nemusí využívat sám. Mohou tak činit jeho nájemci, podnájemci, vypůjčitelé, členové domácnosti aj. Proto makléř nemůže důvěřovat osobě a považovat ji za vlastníka bytu, pokud byt využívá. O způsobu užití by se měli spoluvlastníci dohodnout převodem a o této dohodě pak sepsat písemnou smlouvu. V opačném případě se pak bude při nerozhodnutém problému rozhodovat většinou počítanou podle výše podílu.

Nájem bytu vzniká zásadně písemně sepsanou smlouvou. V této smlouvě pak musí být přesně označeny subjekty, předmět smlouvy (daný objekt) a práva a povinnosti daných stran. Ve smlouvě však kromě označení bytu musí být zmíněno i příslušenství a rozsah, v jakém může být užíván, výše nájemného a úhrady jiných položek spojených s užíváním bytu. Ve smlouvě nesmí být zapomenuto datum vzniku a zániku nájemní smlouvy. V případě opomenutí data zániku nájemní smlouvy se považuje za smlouvu na dobu neurčitou.

Médii nedávno proběhla zpráva, která informovala o tragické události mladíka, kterého v afektu zabila jeho matka v pronajatém bytě. Shodou okolností se jednalo o byt ve vlastnictví realitního makléře Michala. Zajímalo mne, zda se tato tragická událost nějakým způsobem podepíše na výši ceny nájemného pro dalšího nájemníka. Byla jsem ujištěna o tom, že nikoliv. Lidé údajně řeší pouze stav bytu v době sepsání nájemní smlouvy a o další informace se nezajímají.

²¹ Fiala, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Juridica Brunensia, 1995, str. 50

Z praxe realitního makléře Michala bych proto pro srovnání ráda uvedla, že měl zprostředkovat prodej RD, kde se podobně tragickým způsobem muž oběsil, z důvodu neschopnosti splácet své dluhy řádně a včas. Jedná se o atypickou stavbu, která byla v roce 2007 znaleckým odhadem oceněna na 7.000.000,- Kč. Zde bych ráda uvedla, že i když je stavba žádaná právě pro svou originalitu a jedinečné ztvárnění, po dobu pěti let je stále neprodejná. Problémem není cena (která v současné době činí 4.000.000,- Kč), ale fakt, že zájemci chtějí znát nejen stav, ale i historii domu. Na tragickou událost je tedy upozorňují nejen sousedé, ale i různé informační zdroje. Prodejní cena proto musela být snížena o celé 3.000.000,- Kč a může dále klesat. Obchod je ale už ale v tomto případě ztrátový, neboť kupní cena v žádném případě nepokryje výlohy na RD a úkony s prodejem spojené. K výše uvedenému případu dokládám informace, které jsou staženy z inzertních stránek.

„Nabízíme novostavbu zděného (cihly Porotherm), nadstandardního rodinného domu, nacházejícího se na velmi příjemném a klidném místě ve Valašském Meziříčí, části Krhová. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, obývací pokoj s vnitřním krbem a se vstupem na zahradu a k venkovnímu bazénu. Dále jídelna s kuchyní. V přízemí ještě najdeme spíž, velkou garáž, kotelnu, WC, místo pro saunu a sprchový kout. V prvním podlaží je umístěna pracovna, ložnice a další pokoj, dále dvě koupelny s WC (jedna s vířivou vanou a masážní sprchou). Také je možno využít, jak již bylo zmíněno, bazén či venkovní krb. Dále v domě najdeme garáž, další kryté stání a půdní prostor pro uložení věcí. Dům je vybaven podlahovým vytápěním, centrálním vysavačem, plastovými i dřevěnými euro okny, sekčními garážovými vraty v zatepleném provedení s el. pohonem, podlahami v převážně nadstandardním provedení z keramické dlažby, ale také např. el. vyhřívanou zámkovou dlažbou před vjezdem do garáže a dálkově el. ovládanými vraty do zahrady.“²²



Obr. č. 1 – inzerovaný dům

²² Citace: <http://sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/valasske-mezirici-krhova-/1589011548>

Obytná plocha	Zastavěná plocha:	Plocha parcely:	Číslo zakázky:	Poslední změna	Vložení inzerátu
1 000 m ²	164 m ²	1 000 m ²	P0090030	5. 9. 2011	26. 10. 2007

Tab. Č. 1 – popis domu

Z výše uvedeného popisu se však dá dovodit, že nejen pochmurná událost je důvodem, pro který se nemovitost stále neprodala. Důvodem mohou být např. specifičnosti stavby, zbytečnost dvou velkých koupelen, relativně malá zastavěná plocha, aj. Negativní dopad má také dlouhodobá neobydlenost, která se projevila na technickém stavu domu a dlouhodobost nabídky, která se právě pro svou dlouhodobost jeví jako podezřelá.

Právník realitního makléře Michala, který provádí pomoc při sepisování a kontrole smluv mne upozornil, že smlouvy, které jsou volně na internetu ke stažení, jsou sice platné, ale jsou velmi jednoduché a obecné. Pokud si proto člověk nedokáže smlouvu z internetu upravit tak, aby vyhovovala, měl by vyhledat odborníka, který si sice dle mého průzkumu v Ostravě a okolí bere za sepsání takovéto smlouvy 5.000,- - 8.000,- Kč, ale umí sjednat do smlouvy podmínky, které nejsou jednostranně výhodnější. Tento právník pak ošetří nejvíce část ohledně neplatičů a jiných porušovatelů ve prospěch práv vlastníka bytu. Při naší diskuzi mne několikrát upozornil na to, že i když lidé dobře sjednají nájemní smlouvu na dobu určitou, její prodloužení už jim činí problém.

Důvodem, proč se zabírám nájemními smlouvami je fakt, že pokud realitní kancelář prodává či zprostředkovává odkup nemovitosti s nájemními byty, tak dosavadní vlastník má právo na to, aby znal své nájemníky díky nájemním smlouvám a aby staré smlouvy pozbyly platnosti a mohl s nimi podepsat smlouvu novou – znějící na jeho jméno, tedy jako vlastníka domu s bytovými jednotkami a nájemné bylo zasíláno na jeho účet. Pokud by však stávajícím nájemníkům neoznámil svou změnu v osobě vlastníka bytu s bytovými jednotkami a ti by mylně zasílali peníze na účet původního vlastníka, nedalo by se jim smlouvu vypovědět z důvodu neplacení. Naopak nový vlastník by musel původního vlastníka žalovat pro neoprávněné obohacení. O trestný čin by se jednalo pouze v případě, pokud by u původního konání vlastníka nechyběl úmysl. Vzor nájemní smlouvy přikládám jako přílohu A.

Pro srovnání bych zde ráda ukázala také smlouvu upravující převod vlastnictví bytové jednotky pro případ prodeje – viz příloha C. Tato smlouva je zcela odlišná, ač se týká opět bytové jednotky. I když je dodržena základní koncepce smlouvy, jednotlivá ustanovení jsou velice precizně upravena a zachází do větších detailů a to i v případě, že je i tato smlouva

stažena z internetu a dá se říct, že její úprava je velmi obecná. Již předmět smlouvy je z velké části věnován informacím z katastru nemovitostí na LV²³. Jsou zde do velkého detailu vypsány informace z LV a je také uvedeno, že bude provedena změna vlastníka v katastru nemovitostí. Účinnost proti dalším subjektům nabývá platnosti dnem vkladu do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Z toho vyplývá, že kdyby smlouvu uzavřel jen jeden z manželů a ten také podal návrh na vklad – viz příloha D, do katastru nemovitostí, měla by tam být zahrnuta také poznámka o jeho rodinném vztahu. Na toto mne upozornil realitní makléř Michal, který má právě s tímto velké zkušenosti. V případě manželů, mají totiž právo na nemovitost oba manželé. V případě, že by pak nemovitost prodával manžel uvedený v LV, mohl by druhý z manželů napadnout kupní smlouvu, z důvodu, že s prodejem nesouhlasil (toto však platí pouze za předpokladu společného jmění manželů). V tomto případě tedy neplatí, že pouze osoba zapsaná v LV je oprávněným vlastníkem.

Další část ve smlouvě, znějící jako stav nemovitosti, pak podrobně popisuje závadné i nezávadné části nemovitosti. Také ale zmiňuje závazky a jiná práva, která váznou na nemovitosti. Nechybí ani prohlášení o tom, že si kupující nemovitost prohlédl a seznámil se s jejím stavem. Další bod pak udává důvody a možnosti odstoupení od smlouvy v případě, že informace nebyly uvedené pravdivě. Toto je část, která je nejčastěji napadnutelná a na základě toho se požaduje zrušení smlouvy od samého počátku. Důvodem je nedostatečný popis závad. Je tedy možné do 30 – ti dnů požadovat zrušení smlouvy z důvodu zatajení podstaty závad. Ze zákona však existují také skryté závady, které se krátkodobě odhalit nedají. Jediná možnost je pro tyto případy žádat nápravu před soudem. Existují ale případy, kdy už ani soud nedokáže pomoci. Je to v případech, kdy poškozený subjekt podepíše smlouvu s dodatkem: kupující prohlašuje, že si předmětnou nemovitost prohlédl, seznámil se s jejím stavem a jako takovou ji přebírá tak jak stojí a leží do svého výlučného vlastnictví.

V rámci služeb realitních kanceláří se podává automaticky návrh na vklad do katastru nemovitostí. V případě, že to daná kancelář nenabízí, musí tak učinit sám kupující. V příloze této práce uvádím vzor vkladu do katastru nemovitostí, stažený ze stránek www.realitnirevoluce.cz, kde se po vyplnění patřičné identifikace subjektů a katastrálního úřadu, doloží kolek v hodnotě 500,- Kč.

Pokud shrneme vlastnictví bytu, existuje několik možností, jak se stát vlastníkem: na základě smlouvy o výstavbě; převodem vlastnictví k bytu; přechodem vlastnictví k bytu; vypořádáním společného jmění manželů; nebo od dosavadního vlastníka domu. Existují však

²³ List vlastnictví, dále jen “LV“

také případy, kdy se nestáváme vlastníkem bytu, ale družstevního podílu. „Pan Jan Fík se rozhodl, že si koupí byt. Odpověděl na několik inzerátů a rozhodl se, že si koupí družstevní byt na Veveří v Brně. V tomto případě ale nemůžeme hovořit v právním smyslu o koupi bytu, ačkoli lidově se užívá pojmu koupě družstevního bytu. V právním slova smyslu jde o koupi členského podílu, ke kterému se váže právo na uzavření nájemní smlouvy.“²⁴ Jedná se fakticky o zavádějící informaci, protože když někdo řekne – prodám družstevní byt, tak v podstatě nekupuje byt, ale pouze členský podíl, který na sebe váže práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu. „Družstevním bytem můžeme tedy rozumět byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.“²⁵

²⁴ Selucká, M., Petrová, R. *Vlastnictví bytu*. 1. Vydání. Brno: Computer Press a.s., 2006, str. 9

²⁵ Selucká, M. *Nájem a podnájem bytu*. 1. Vydání. Brno: CP Books, 2005, str. 104

3. Katastr nemovitostí

Alfou a omegou každého realitního makléře je katastr nemovitostí. Jedná se o jeho základní charakteristice, evidovaných právech, o možných druzích zápisu do KN, aj. „Katastr nemovitostí České republiky, je soubor údajů o nemovitostech v ČR, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich polohové a geometrické určení. Tvoří ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích, vybraných stavbách (budovách) a o vybraných bytech a nebytových prostorech. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem.“²⁶ V citovaném souvětí využívá autor pojmového označení – ohledně “vybraných staveb“ a “vybraných bytů a nebytových prostor“. Důvod je obsažen v § 2 odst. 1 a 2 zák. č. 344/1992, o katastru nemovitostí v platném znění. Říká, že jsou evidovány tyto nemovitosti: pozemky, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory a stavby, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis. Tyto pojmy jsem už definovala v předchozí kapitole. Můžeme se setkat i s jinými typy staveb. Jedná se např. o drobné stavby, které se do KN nezapisují. Jako takové ani nepotřebují stavební povolení, neplní totiž funkci hlavní, ale funkci doplňkovou k hlavní stavbě. Mezi takovéto stavby řadíme: ploty, altány, pergoly, garáže, jezírka, aj. Každý, nejen realitní makléř, by se měl dokázat orientovat právě i v těchto pojmech, evidovaných v KN.

- Parcely – se evidují dvojím způsobem – buď bez ohledu na druh pozemku (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy, a nádvoří a ostatní plochy) arabskými čísly pouze v jedné řadě, nebo odděleně pro pozemky a stavební parcely ve dvou číselných řadách.
- Budova – využívá evidenci díky čísla popisného (č.p.), např. pro rodinné domy, nebo číslo evidenční (č.e.), např. pro chaty. Takto makléř pozná, pro jaký účel byla stavba zkolaudována a jestli si z ní vlastník chaty neudělal dům nelegálně jen proto, aby se zvýšila její hodnota.
- Rozestavěné nemovitosti – se také zapisují do katastru nemovitostí, na základě oznámení vlastníka, nebo jiné osoby oprávněné osoby z právního vztahu. Toto je zejména z praktického důvodu. Pokud vlastník žádá banku o hypotéku na rozestavěný objekt, je zajištěna zástavním právem, které také spadá do zápisu KN.

²⁶ Kuba, B., Olivová, K. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. Aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, str. 19

KN je nejpodstatnějším podkladem nejen realitních makléřů, ale i osob při běžném užívání. Slouží k větší právní jistotě a také má informativní charakter. Ve své podstatě má zásadní vliv na nabývání věcných práv k nemovitostem, z čehož vyplývá, že osoba zapsaná v KN jako vlastník nemovitosti, je skutečně oprávněnou osobou. Avšak v průběhu let se mohla stát a skutečně se chyba stala, při zápisu do KN a to tak, že osoba zapsaná v KN jako vlastník nemovitosti, vlastníkem ve skutečnosti nebyl. Problém nastal, kdy se danou nemovitost snažil prodat. Tento případ řešil i Nejvyšší soud, který konstatoval: „nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám měl.“²⁷ Tedy pokud osoba zapsaná v KN jako vlastník nemovitosti ve skutečnosti vlastníkem není, nemůže na jiného převést práva, neboť je ve skutečnosti nemá. Převahu nesprávnosti zapsaných údajů v KN nad skutečností, potvrdil také Krajský soud v Ústí nad Labem výrokem: „Zákon č. 265/1992 Sb., v ustanovení § 11 vychází z domněnky, že údaje v katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem, a proto skutečnost má vždy převahu nad katastrem v případech, kdy ji zápisy v katastru nemovitosti neodpovídají.“²⁸ Avšak i toto ustanovení bylo uvolněno, neboť pokud kupující dle zákonodárce jedná v dobré víře s oprávněným vlastníkem, pak tedy potvrzuje výrok krajského soudu, že informace v KN odpovídají skutečnosti a může tato práva nabýt. Ve své podstatě je tím chráněn kupující, který v dobré víře uzavírá smlouvu.

Každý smí do KN nahlížet, pořizovat z něj opisy či výpisy. KN je veřejný seznam, avšak výjimku tvoří údaje týkající se státního tajemství. Veškeré informace jsou obsaženy ve vyhlášce (Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí), kterou sestavil Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Diskutovanou otázkou zůstává, zda je správné, aby do KN směl každý nahlížet, pořizovat si opisy či výpisy. Mělo být vzato v úvahu, zda se tímto jednáním neporušují práva vlastníka a zda informace, které KN nabízí, nejsou nad rámec potřebných informací o daném vlastníku. Navrhovala bych, aby KN sloužil pouze jako informace vztahující se k nemovitosti (tedy rozměry parcely, p.č., kóty, aj), ale bez udání vlastníka. Katastr nemovitostí totiž bývá mnohdy využíván pro spekulativní účely.

V současnosti KN rozhodl o nutnosti zdokonalení informačního systému. Poprvé jsou tak integrovány do KN soubory geodetických a popisných informací spolu s částmi některých dokumentačních fondů. Je snahou kontrolovat údaje převzatých ze zdrojů státní správy s údaji

²⁷ Sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, akt. dne 28. 7. 2003

²⁸ Sp. Zn. Ca 549/2000, akt. dne 23. 1. 2001

vkládáných do KN. Novým přístupem k těmto informacím je tzv. dálkový přístup k datům, který rozdělujeme:

	Okruh uživatelů	Poplatek	Citlivost údajů	Poznámka
Interní dálkový přístup	pouze KÚ	X	ano	ze zákona
Dálkový přístup	orgány státní správy + jiné os.	ano	ano	na základě smlouvy
Bezúplatný dálkový přístup	orgány státní správy + jiné os.	ne	ne	volně přístupný

Tab.č. 2 – přístupy do KN

- Interní dálkový přístup – jedná se o přístup, který se využívá mezi jednotlivými katastrálními úřady prostřednictvím internetu. Je určen pouze pro účely katastrálních úřadů.
- Dálkový přístup – byl zřízen pro účely státní správy a také pro osoby, které o přístup písemně požádají (např. banky, právníci, aj). Tento přístup je tedy na základě písemně uzavřené smlouvy a za stanovenou úplatu.
- Bezúplatný dálkový přístup – jedná se o využívání informací pro účely státní správy. Tyto informace ale mohou využívat i právnické osoby, za určitým účelem a to navíc bezplatně.

V tabulce můžeme vidět rozvrstvení skupin, které mají přístup do KN za různých podmínek. Na tomto systému bych ráda ukázala, že se i zde snaží dodržet zásadu obsaženou v zákoně na ochranu osobních údajů č. 101/2000 Sb. Rodná čísla jsou proto obsažena pouze a jedině v interním dálkovém přístupu.

Toto jsou případy, kdy hovoříme o poskytování informací zejména prostřednictvím internetu nebo intranetu. Informace nám budou podány ústně pracovníkem KÚ a to bezplatně. Bezplatně je možné pořídit také již zmiňované opisy či výpisy. Pokud by se mělo jednat o veřejnou listinu s těmito údaji, bude se žádat poplatek ve formě kolku nebo jiného správního poplatku. Tato listina má pak všechny náležitosti úředního listu (razítko, podpis vyhotovitele, datum vyhotovení, kolek a státní znak). Pokud by měla veřejná listina více stránek, musely by být všechny pevně svázané a přelepka by musela mít otisk razítka. Takto upravená veřejná listina je pak způsobilá být podkladem k jednání před státními orgány. Přitom razítko a podpis zaměstnance by měl být důkazem pravosti informací na této listině. Před státním orgánem se ale většinou nesmějí předkládat listiny staršího data. Je to z toho důvodu, že situace se už mohla dávno v KN změnit.

V KN tedy nenajdeme pouze zapsána práva vlastnická, která se vážou k věci, ale i práva předkupní, zástavní, zadržovací a věcná břemena. Tato práva jsou absolutní a působí proti všem, což znamená, že do nich nesmí nikdo zasahovat. „Do katastru nemovitostí se ale zapisují i další práva na základě katastrálního zákona, například:

- právo trvalého užívání nemovitosti,
- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařících s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst a další.²⁹ Mezi závazné údaje evidované v KN patří pouze parcelní číslo, geometrické určení, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území. Z toho vyplývá, že ostatní informace a údaje mohou být používány, ale pokud to o nich zvláštní právní předpis nestanoví, nebudou závazné.

3.1.Druhy zápisů

Do KN se práva zapisují třemi typy zápisů. Jedná se o vklad, záznam a poznámku. Nejpodstatnější rozdíly jsem zapracovala do tabulky, které podrobněji popisují v textu.

	Na základě	Účinky
Vklad	návrhu účastníka	Konstitutivní
Záznam	zákona	Deklarující
Poznámka	katastrální úřad	Deklarující

Tab.č.3 – druhy zápisů

- **Vklad**

Je nejčastější a nejvýznamnější druh zápisu, protože má konstitutivní účinky - tedy takové, které na sebe váží vznik, změnu nebo zánik právního vztahu. Konstitutivní účinky vznikají dnem zápisu. Zápis je v podstatě způsob nabytí věcného práva, kterému předchází důvod nabytí (což je např. smlouva nebo jiný právní titul). Věcná práva se vážou až na vklad

²⁹ Selucká, M., Petrová, R. *Vlastnictví bytu*. 1. Vydání. Brno: Computer Press a.s., 2006, str. 158

práv do KN, právně podloženou smlouvou. Opět platí, že prodávající musí být oprávněnou osobou, která s věcí může disponovat.

O vkladu se zahajuje správní řízení na návrh jednoho či více účastníků – po jeho doručení místně příslušnému³⁰ katastrálnímu úřadu. (Místně příslušný je katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází). I tento okamžik je pro makléře důležitý. V průběhu správního řízení, kdy je o vkladu rozhodováno, se v určitých případech do výpisu z KN označí písmeno “P“. To znamená, že je nemovitost dotčena změnou a jako taková není způsobilá být předmětem smlouvy. Písmeno “P“ tzv. plomba, může být zrušena po vkladu do KN nebo po zastavení řízení, nebo zamítnutím vkladu. K návrhu na vklad je přitom nezbytné doložit tyto dokumenty:

- v případě jednání prostřednictvím zmocněnce plnou moc
- listinu prokazující oprávnění nabytí nemovitosti,
- kolek, aj.

Pokud subjekt splní všechny podmínky a doloží všechny dokumenty a náležitosti, začne KÚ návrh posuzovat. Pokud však chybí některé náležitosti, KÚ vyzve navrhovatele, aby nedostatky odstranil. Pokud tak navrhovatel neučiní, KÚ věc zamítne. Pokud navrhovatel problémy odstraní, KÚ pokračuje v řízení. Posuzováním návrhu na vklad do KN se míní zejména ustanovení § 5, zák. č. 265/1992 Sb., dle kterého se posuzuje současný stav v KN, kontroluje, zda jsou doloženy potřebné listiny, jestli je účastník oprávněn nakládat s danou věcí a zda má návrh předepsanou formu, je srozumitelný, atd. Pokud všechny náležitosti shledá jako nezávadné, zápis provede a zapíše do listiny. Účinky vkladu pak vznikají dnem zápisu návrhu do KN.

V opačném případě – tzn., že návrh nemá splněné potřebné podmínky pro vklad, zamítne ho a vyhotoví o tom zprávu, kterou doručí navrhovateli. Ten může proti tomuto rozhodnutí podat žalobu.

- **Záznam**

Záznam se používá pouze v případech, kdy to stanoví zákon (§ 7, zák. č. 265/1992 Sb.). Jedná se o rozhodnutí státního orgánu o vydržení aj. Laicky řečeno lze říci, že se jedná o zápis, který není na vůli vlastníka nemovitosti. V tomto případě nic nevzniká, proto nemá záznam konstitutivní účinek, ale pouze deklarující, tj. potvrzující, že dané účinky nastaly. KÚ je povinen záznam zapsat do 30 dnů ode dne právní moci nebo vyhotovení listiny.

³⁰ Místně příslušný je takový katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

- **Poznámka**

Poznámkou se nezapisuje vznik, změna nebo zánik právních vztahů. Poznámku využívá KÚ, aby na něco upozornil nebo něco oznámil. Poznámka může např. říkat, že bude daná nemovitost dotčena nějakou změnou. Poznámka má v podstatě upozornit na právní vadu vztaženou k nemovitosti, tzn., že daná nemovitost je předmětem správního řízení. Po doručení listiny na KÚ musí být patrné, na jaké nemovitosti se přesně poznámka vztahuje a musí být doložen potřebnou listinou. Poznámku pak může tentýž orgán zrušit. Formou poznámky je i plomba, která nás upozorňuje na probíhající změnu právních vztahů.

Nejdůležitějším a největším přínosem KN je LV. V době mé praxe u realitního makléře jsem se setkala s případem, kdy se manželé, mající byt ve společném jmění manželů, rozvedli. Soud vypořádal manžele tak, že žena dostala byt a muž dostal peníze. Žena však zapomněla tuto změnu ohlásit na místně příslušném KÚ a proto v době, kdy chtěla byt prodat realitnímu makléři Michalovi, figuroval na LV ještě i její manžel. Jak už ale bylo zmíněno, skutečnost má přednost před údaji zapsanými v KN, proto si musela zažádat posléze o změnu v KN, kterou podložila usnesením o společném vypořádání. Tuto změnu pak soud opravil tzv. záznamem.

3.2.List vlastnictví

Nyní bych se ale ráda vrátila k informacím uváděným na LV. „V novém informačním systému katastru nemovitostí se pro zápis vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví domu zakládají dva listy vlastnictví:

- list vlastnictví pro dům, kde jsou jednotky vymezeny,
- list vlastnictví pro jednotky.“³¹

List vlastnictví působí dojmem souvislého textu. Jsou to počítačově vygenerované informace o nemovitosti. Proto je důležité znát alespoň některé informace o LV. Ráda bych se zde zaměřila na podrobnější popis LV, neboť orientace a správná interpretace je základem pro každého realitního makléře. Pro lepší názornost přikládám do příloh této práce list vlastnictví – viz příloha B. Každý LV má následující strukturu: záhlaví, část A, B, B1, C, D, F.

- záhlaví – obsahuje veškeré potřebné identifikační údaje nemovitosti (okres, obec, katastrální území). Dále musí být v záhlaví uvedeno číslo LV a upozornění na

³¹ Trajer, V. *Katastr nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: ASPI a.s., 2006, str. 328

skutečnost, zda se parcely evidují v jedné či dvou číselných řadách. Pochopitelně nemůže být zapomenuto na nadpis Výpis z katastru nemovitostí opatřený datem a časem, ke kterému se údaje na LV vztahují.

- Oddíl A – označuje vlastníka spolu s jeho údaji a označením právního vztahu. Najdeme zde jména, příjmení, adresy a rodná čísla oprávněných osob v případě fyzické osoby. V případě právnické osoby, by pak musela uvést firmu tak, jak je zapsaná v obchodním rejstříku spolu s adresou sídla a IČO. Na LV pak nalezneme také sloupečky, kde by se v případě společného jmění manželů uváděly pod sebou obě jména s dodatkem SJM. Ovšem v případě podílového vlastnictví by se musela uvést i výše daných podílů.
- Oddíl B – pak upravuje samotnou nemovitost (tzn. budovy, pozemky, aj.) vlastníka, uvedeného v části A. Příkladem uvádím způsob evidence – parcely se evidují dle druhu pozemku, u pozemků musí být způsob využití, způsob ochrany nemovitosti, typ budovy, část obce spolu s číslem popisným či evidenčním, způsob využití budovy, aj.
- Oddíl B1 – nás informuje o jiných věcných právech k nemovitostem, např. vyplývajících ze smluv o věcných břemenech. Je důležité, že zde uvedené údaje korespondují s nemovitostí uvedenou v oddíle B. V oddíle B1 najdeme krátký, ale stručný popis věcného břemene, hlavně informace o tom, komu svědčí, kdo je povinen ho strpět.
- Oddíl C – navazuje na nemovitost uvedenou v oddílu B, ale v tomto případě nás informuje o vlastnických omezeních (např. z důvodu konkurzu). Toto je v podstatě nejdůležitější část pro zájemce, který chce nemovitost koupit. Dozví se zde o zástavě, předkupním právu nebo o věcném břemeni. Je jasné, že tyto informace spíše kupce odrazují od koupě, snižují cenu nemovitosti, nebo dokonce dělají nemovitost neprodejnou.
- Oddíl D – má zpřesňující či doplňující charakter pro sekce A, B, B1 a C. Je zde prostor zejména pro poznámky, které většinou v této části upozorňují na probíhající soudní řízení a na možné problémy, které by mohly se vznikem koupě nemovitosti nastat. Může však pouze informovat o připravované změně hranic pozemků, pozemkových úprav, aj.
- Oddíl E – je soupisem všech nabývacích titulů a jiných podkladů, které vedly k zápisu. Najdeme zde příslušnou listinu popsanou, datovanou ke dni vyhotovení a dále účinnosti pro vklad. Pokud by měla listina jiné údaje – např. číslo jednací, zapsalo by

se i toto. Vždy je ke každé listině uvedeno jméno osoby, které toto právo svědčí. Důvodem je větší přehlednost zejména pro případy, kdy nemovitost spravují osoby s různými podíly a tedy i s jinými právy.

- Oddíl F – obsahuje u zemědělských pozemků bonitu půdy, jejich výměru a parcelní číslo. Toto má za cíl pomoci zejména znalcům a odhadcům pro jejich práci při oceňování nemovitostí.
- Závěr – není pevně stanovenou položkou. „Je zde pouze v případě, že se na katastrálním úřadě vede řízení, na základě kterého by mohlo dojít ke změně údajů evidovaných na listu vlastnictví, uvedeno oznámení, že údaje výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů a číslo daného řízení. V takovém případě je u nemovitostí, kterých se dané řízení týká, uvedena plomba. Jedná se o velké písmeno “P“, které naznačuje, že ohledně této nemovitosti se vede nějaké řízení.“³²

³² Trajer, V. *Katastr nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: ASPI a.s., 2006, str. 328

4. Věcná břemena

V další části této práce bych se ráda zaměřila na věcná břemena (§ 151 n a násl., zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Ve své podstatě toto téma navazuje na předchozí kapitolu, neboť věcná břemena (dále jen VB) jsou předmětem evidence v KN. Důvod je nepochybně jasný. I když máme mnoho druhů věcných břemen, všechna svým způsobem ovlivňují cenu nemovitostí – některá více, jiná méně. Z tohoto důvodu realitní makléř při odhadu ceny nemovitosti nesmí nezapomenout zvážit cenu věcného břemene. Pochopitelně si za tímto účelem nechal udělat výpis z KN, neboť vlastníci sami mnohdy nevědí, jak přesně zní omezení tkvící na nemovitosti, které jsou jí zatíženy. Obchodovatelné nemovitosti realitního makléře Michala byly zatíženy přesně z 1/3. V této části bych proto chtěla problematiku věcných břemen nastínit co možná nejstručněji.

Základní členění věcných břemen je rozlišeno na břemena tíhnoucí k věci (im rem) a tíhnoucí k osobám (im personam). „Věcná břemena působící im personam uspokojují zájmy individualizovaného subjektu, zatímco u věcných břemen působících im rem jsou uspokojovány takové zájmy, které bude mít každý vlastník věci, neboť tyto zájmy souvisí s objektivní možností realizace užité hodnoty věci. Proto také tato věcná břemena mají trvalý charakter a jsou zřizována zpravidla jako časově neomezená. Stanovení doby trvání věcného břemene nebo vázání účinků na rozvazovací podmínku jsou proto výjimkami.“³³ Jak můžeme vidět ve výše citovaném odstavci, věcná břemena³⁴ mají vždy dvě strany – jedna strana někomu svědčí, přináší užitek a ta druhá přináší povinnost se něčeho zdržet, nebo něco strpět. VB proto existují tak dlouho, jak dlouho existuje předmětná věc, nebo jak dlouho daná osoba žije. Jiné dělení VB může být koncipováno na povinnost něco konat, zdržet se či něco trpět. Věcné břemeno vznikne jednorázově a k této příležitosti bude vyměřena jednorázová úplata. Zde bych ráda upozornila na fakt, že z tohoto důvodu není o VB zájem.

Pro znalce či odhadce to znamená, že se bude snažit stanovit obecnou hodnotu VB. Vzhledem k tomu, že za VB se zaplatí jednorázová částka, vypočítá se tak, jako by byla vložena na účet s průměrným úrokem a tak výsledná částka by pak měla zajistit přiměřenou kompenzaci újmy. Samozřejmě se nesmí zapomenout zohlednit fakt, komu je VB k tíži a tuto nemovitost znehodnocuje a komu je ku prospěchu a hodnotu zvyšuje. Znalec pro tento případ využije ocenění výnosové, tedy součet budoucích částek diskontuje na současnost. Z praxe

³³ Bradáč, A., Fiala, J., Hlavínková, V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha, a.s., 2007, str. 15

³⁴ Věcná břemena, dále jen “ VB“

zkušeného makléře však můžeme pozorovat, že pro stanovení kupní ceny využívá pouze svého odhadu. Znalecký posudek na VB, kvůli stanovení administrativní ceny, si pak nechává zpracovat pouze kvůli odvedení daně a to až po podepsání kupní smlouvy.

Známe šest skupin věcného břemene. „Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemeni lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 Obč. z. zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni je nutný vklad do katastru nemovitostí. Písemná forma, předepsaná pro smlouvu o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni je dodržena, je-li smlouva pořízena v písemné formě a je účastníky podepsána.“³⁵

VB se nejčastěji zřizuje jako VB jízdy, zřízení plotu, průchodu, průjezdu, na užívání, spoluužívání aj. Toto VB smí z výše uvedeného zřídit státní orgán, ale i vlastník nemovitosti a další osoby, kterým to umožní zákon. Z práv oprávněného pak vyplývají práva i pro další osoby. Tímto se zabýval i Nejvyšší soud, protože povinní zakazovali oprávněnému do domácnosti návštěvy.

Je obecně stanoveno, že i přes dlouhotrvající charakter VB zanikají písemnou smlouvou, ze zákona nebo rozhodnutím příslušného orgánu. Nejčastěji ale zanikají smrtí osoby, nebo zánikem věci. Ovšem právě dlouhodobost existence věcí je problémem někdy i pro řadu generací, jejichž nemovitost je VB zatížena a tak je omezuje v užívání. Zánik proto může nastat dohodou, nebo z důvodu pomínutí hospodářského významu a nemožnosti plnění, nebo z důvodu změny poměrů, z důvodu splynutí práv a povinností v jednu osobu, z důvodu úmrtí fyzické osoby nebo zániku právnické osoby, uplynutím doby nebo splněním rozvazovací podmínky, promlčením VB aj. Takovýmto zánikem se navrácí nemovitosti původní hodnota a vlastník nemovitosti smí opět s věcí nakládat bez omezení.

³⁵ Spáčil, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, str. 14

5. Zástavní právo

Pod pojem zástavního práva se rozumí omezující právo, ale zároveň také zajišťovací právo. O zástavním právu (§ 152 a násl., zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) se mluví zejména jako o zajišťovacím institutu, který od svého vzniku po zánik nutí dlužníka po celou dobu splnit závazek. Můžeme vidět, že jsou zde použity i jiné pojmové označení, jako věřitel, obligační dlužník a zástavní dlužník. Přitom obligační dlužník a zástavní dlužník mohou být toutéž osobou. Obligační dlužník je totiž dlužníkem v hlavním závazkovém vztahu a zástavní dlužník je v podstatě majitelem zástavy. Zástavní právo se proto nejčastěji využívá jako ručení u případu investování do nemovitosti prostřednictvím cizího kapitálu. Oproti dlužníkovi stojí věřitel, který očekává jistou návratnost své investice.

Zástavou je pak hodnotná věc, která by se v případě nesplnění závazku dala zpeněžit. Zastavit by ale nebylo možno takové věci, které by nebylo možno postihnout výkonem rozhodnutí. Zastaveny však mohou být nejen věci, ale i práva a povinnosti. Zástavní právo také podléhá zápisu do KN. „Záznamem se zapisuje zástavní právo a podzástavní právo, které vzniká přímo ze zákona.“³⁶ Pokud je zastavená věc movitá, může ji mít věřitel u sebe v úschovně. Musí se o ni ale starat s péčí řádného hospodáře, a pokud mu v této souvislosti vzniknou náklady, má právo na jejich uhrazení. Jinak ale věc nesmí užívat, to neplatí v případě souhlasu vlastníka. Zástava by měla svou hodnotou adekvátně zajišťovat závazek. Pokud tedy věc ztratí na hodnotě, je věřitel oprávněn žádat její doplnění. Po dobu zástavy má možnost dlužník uhradit závazek např. v penězích a to řádně a včas (tedy plnou výši do určitého data). Pokud se tak nestane, zákon s platností od 1. 1. 2001 připouští dvojí uspokojení ze zástavy: a to ve veřejné dražbě (§ 36 a násl, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách) a soudním prodejem nemovitostí (§ 200 a násl., zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Veřejná dražba je konání, na základě kterého se zastavená věc zpeněží dle ustanovených pravidel a to za předpokladu, že při prvním dražení se začíná na částce, která činí 2/3 z odhadní ceny. Pokud by nemovitost nebyla prodána, pak je při druhé dražbě vyvolávací cena stanovena na polovinu odhadní ceny. S realitním makléřem jsem se takové dražby zúčastnila. Jak mi bylo řečeno, v dražbě nakupuje nemovitosti velmi často. Vzhledem k tomu, že se ale jedná v podstatě o prodej nucený, bývá problematický. I když měl realitní makléř zájem o koupi nemovitosti, do poslední chvíle neznal její stav. Tzn., prostřednictvím tohoto prodeje lze sice pořídit nemovitost levněji, ale pro rozhodnutí ke koupi musí postačit fotografie domu

³⁶ Trajer, V. *Katastr nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: ASPI a.s., 2006, str. 196

pořízené z cesty před nemovitostí. Zajištěny nejsou ani doklady týkající se domu, neboť ty většinou vlastníci nemají. Po mém krátkém rozhovoru s exekutorem se mi potvrdilo, že vlastníci takovýchto nemovitostí nejsou prohlídkám pro případné zájemce otevřeni.

Do zakoupené nemovitosti jsme se po této dražbě mohli podívat až poté, co jsme získali osvědčení o příklepu. Z praxe realitního makléře se ale dovídám, že lidé žijící ve vydražené nemovitosti situaci nadále stěžují tím, že dům nechtějí opustit. Výsledkem celého našeho snažení proto byla dohoda mezi námi a bývalými vlastníky domu, že dům opustí pouze pod podmínkou předplacené ubytovny na dobu dvou měsíců.

Zde můžeme vidět rozpor mezi teorií a praxí. I když měl realitní makléř získáním osvědčení o příklepu všechny potřebné a zákonem vyžadované dokumenty, svůj majetek získal i s nechtěným osazenstvem. Svá práva samozřejmě mohl vynucovat výkonodárnými orgány, ale dle jeho slov pak ze strany původních vlastníků dochází k záměrnému ničení majetku v domě. Pro tyto případy bych po úvaze navrhovala, aby byl každý takto nově nabytý majetek po stanovené době výkonodárnými orgány zkontrolován, zda opravdu k vyklizení nemovitosti došlo. Původní vlastníky by pak takovéto jednání a nucené vystěhování nepřekvapilo, úmyslně by proto nepoškozovali majetek a nenastávaly by v této fázi zbytečné průtahy ohledně vystěhování.

Dalším problémem spatřuji fakt, že realitní makléř v některých případech nezná stav prodávané nemovitosti, která je umístěna v dražbě. Měl by mít zákonné právo na informace ohledně nemovitosti se týkající (dokumentaci technického stavu, popis nemovitosti, fotodokumentace, aj.) ale zejména by mu měl být umožněn přístup pro osobní prohlídku nemovitosti. Aby se tak nedělo v rozporu se zákonem nebo rozporem vlastnických práv stávajícího vlastníka, mělo by být toto ustanovení zapracováno do dražebního řádu a vlastník věci by měl být o tom srozuměn.

Posledním problémem v této rovině shledávám dvojí zdanění nemovitosti. Standardním způsobem platí daň vždy prodávající subjekt. Avšak dražební řád říká, že daň k nemovitosti nabyté v dražbě zaplatí kupující. Proto realitní makléř tuto daň zaplatí dvakrát. Pro tyto případy by měla být udělena výjimka a to například formou sníženého sazebníku daně.

Soudní prodej zástavy je zahájen na návrh věřitele. Věřitel má povinnost doložit veškeré potřebné dokumenty o zástavě na zastavenou věc. Na základě toho soud rozhodne usnesením o prodeji zástavy, proti kterému se však dá odvolat.

Zástavní právo může zaniknout v důsledku zániku zajištění pohledávky, nebo zástavní právo zanikne samostatně, bez ohledu na zajištění pohledávky (smlouvou, složením obvyklé ceny za zástavu, zánikem zástavy, aj.).

5.1.Podzástavní právo

Podzástavní právo (§ 173 a násl., občanský zákoník) navazuje na zástavní právo. Jedná se v podstatě o postoupení pohledávky jinému subjektu. Ke vzniku podzástavy není nutný souhlas vlastníka věci, ale musí být o tom obeznámen. Podzástava pak vzniká vkladem do KN (většinou se totiž dávají do podzástavy nemovitosti). Změna se v KN zapíše tak, že se dosavadní zápis zástavního práva zruší a zapíše se nový. U nového zástavního práva bude uvedena ale i původní listina, na základě které zástava vznikla.

Ještě bych ráda zmínila, že pokud se pohledávka podzástavního práva nachází ve lhůtě po splatnosti, podzástavní věřitel smí uplatnit právo na prodej zástavy. Na podzástavní právo se použijí obdobně ustanovení o zástavním právu.

6. Předkupní právo

Předkupní právo je zajišťovací institut pro případy prodeje, aby věc nemohla být prodána jakékoliv osobě, ale osobě předem dané. Toto právo se nejčastěji váže na nemovitosti, čímž se zásadním způsobem také dotýká činnosti realitního makléře. Obsahem tohoto práva je zejména povinnost nabídnout předmět ke koupi dané osobě a její možnost předmět koupit. Z tohoto důvodu zde vystupují dva subjekty – povinný a oprávněný. Pokud oprávněný nebude mít o věc zájem a odkup neučiní, tak teprve poté povinný smí nabídnout věc k prodeji jinému.

Předkupní právo vzniká na základě smlouvy nebo ze zákona. Dohoda o předkupním právu může být sjednaná samostatně, nebo jako součást jiné smlouvy – nejčastěji kupní. Smlouva musí mít všechny podstatné náležitosti, aby byla platná. Právnický realitního makléře Michala doporučuje, aby byla ve smlouvě upravena rozvazovací podmínka nebo např. lhůta, po jakou dobu je povinen věc nabízet k odkupu oprávněnému. Zákon tuto lhůtu blíže nespecifikuje, a pokud není ve smlouvě stanovena, považuje se automaticky za smlouvu na dobu neurčitou. Toto se však může ukázat pro obě strany jako nežádoucí. Lhůta k odkupu začne běžet od učinění nabídky ke koupi předmětu smlouvy. Tuto lhůtu už zákon upravuje:

- Lhůta upravena dohodou – zejména u smluvně založeného typu předkupního práva
- Ze zákona, kdy má lhůtu osmi dnů pro případ koupě movité věci a lhůtu dvou měsíců, týká – li se odkup věci nemovité.

Předkupní právo, které je uděleno ze zákona pak může nastat v různých situacích. Ze zákona má předkupní právo např. spoluvlastník k převáděnému podílu. Dalším je předkupní právo obce pro veřejně - prospěšné stavby. Takovýchto případů je mnoho. Jejich popis a přesné znění najdeme vždy v jiném zvláštním právním předpise.

V obou případech, ať už bylo zástavní právo sjednané smlouvou či předpisem, musí povinný nabídnout věc oprávněnému. Pokud by tak neučinil, porušoval by tím svou povinnost, čímž by musel nést i právní následky. Kromě odpovědnosti za škodu, které svým jednáním způsobil, může požadovat, aby věc znovu nabídl tentokrát oprávněné osobě, nebo aby předkupní právo zůstalo zachováno nabyvateli.

„Zánik předkupního práva jako práva věcného ze zákona se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě:

- souhlasného prohlášení povinného a oprávněného,
- potvrzení oprávněného o zániku věcného předkupního práva,

- ohlášení povinného doloženého úmrtním listem, rozhodnutím soudu o prohlášení za mrtvého nebo potvrzení příslušného orgánu dokládajícím, že oprávněná osoba již nežije,
- ohlášením oprávněného nebo povinného o zániku věcného předkupního práva, jehož trvání je podle zápisu v katastru omezeno na dobu určitou
- pravomocného rozsudku soudu na základě žaloby podle § 80 O.s.ř.(Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád) o neexistenci předkupního práva jako práva věcného v případě neposkytnutí součinnosti ze strany oprávněného.³⁷

³⁷ Trajer, V. *Katastr nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: ASPI a.s., 2006, str. 208

7. Podklady související s nemovitostí

Pokud se realitní makléř rozhodne převzít nemovitost do svého vlastnictví (nebo vlastnictví RK), měl by věnovat nejen pozornost tomu, jakým způsobem bylo o nemovitost pečováno, ale jestli na nemovitosti nevážnou žádné právní, nebo faktické vady a měl by proto jevit zájem o dokumentaci, která tento stav potvrzuje a k nemovitosti se vztahuje. Pro tento případ jsem si zvolila obytný dům, protože se zde můžeme setkat s velkým množstvím dokumentace.

První krok, který realitní makléř Michal udělal v případě koupě obytného domu, byl ten, že si nemovitost osobně prohlédl. Na základě této prohlídky zjistil, v jakém okolí se nemovitost nachází a mohl si udělat vlastní představu o stávajícím technickém stavu a možnosti odhadnout předpokládané náklady, které budou potřebné pro případnou opravu či rekonstrukci. Ve své podstatě si vyhotovil protokol, který později sloužil jako podklad pro převzetí nemovitosti. Zde sepsal také okolnosti, které by mohly být pro další činnost s nemovitostí důležité (zejména neodstraněné závady, předem objednané práce, aj.)

Jeho další otázka, při naší společné prohlídce nemovitosti, pro mne byla neočekávaná. S velkým zájmem se totiž zajímal o to, zda je nemovitost pojištěna. V podstatě se ukázalo, že i pojišťovny zachvátil konkurenční boj o klienty a proto své služby zásadním způsobem rozšiřují. Pojištěná nemovitost nemusí být pojištěna jen před vytečenou vodou z potrubí, před vichřicí, požárem či vandalismem, ale také před skrytými vadami.

Po celou dobu fyzické prohlídky v domě byla vidět na makléři velká pečlivost, se kterou si zpracovával získané informace. Vytvářel si pro své účely přehled o písemnostech, které náležely k nemovitosti, požadoval kopii o zápisu předání a převzetí domu do vlastnictví a také si udělal přehled o stavu domovních měřidel. Jak jsem byla poučena, je nutné neustále vést evidenci stavu jednotlivých měřidel, a to nejen v okamžiku předání domu. Tyto informace pak slouží k rozúčtování nákladů mezi jednotlivými nájemci oproti zaplaceným zálohám (v případě obytného domu).

Další zjišťovanou informací bylo vedení evidence o technickém stavu majetku, zda nedochází k jeho chátrání, zda je řádně užíván, s čímž je spojena nutnost provádět údržby či opravy. Aby se docílilo tohoto efektu, je pro bytové domy volen správce nemovitosti, což může být přímo vlastník, nebo jiná osoba. Správce nemovitosti je činnost prováděna za úplatu na základě uzavřené smlouvy (jedná se o tzv. obstaravatelskou smlouvu, dle § 724-736, Obč. Zák.), ve které musí být stanovena zejména činnost, kterou bude správce vykonávat.

„Vlastník každého obytného domu přitom musí mít na zřeteli skutečnost, že podnikání s tímto majetkem je právem vlastníka, který také odpovídá za bezporuchový chod tohoto domovního majetku. Vlastník hradí veškeré výdaje spojené se správou a provozem obytného domu a na druhé straně inkasuje veškeré příjmy, které z tohoto majetku resp. jeho pronájmu (bytů a nebytových prostor) plynou. Podle svého rozhodnutí a vlastního rozpočtu každý vlastník obytného domu s tímto svým majetkem hospodaří (rozumí se však v souladu s platnou právní úpravou).“³⁸

Dalším potřebným dokladem pro evidenci s majetkem bytu, může být:

- stavební dokumentace: jedná se např. o projektovou dokumentaci, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí
- podklady o skutečně stavebně-technickém stavu, jako např. pasporty (jedná se v podstatě o technickou-ekonomickou dokumentaci, která vypovídá o stavu domů, bytů, aj.)
- přehled o pracích v domě, které jsou nedodělané, nebo objednané
- veškeré revizní zprávy z kontroly na jednotlivých technických zařízeních
- zprávy k revizím a čištění komínových průduchů, zprávy o revizi požárních přístrojů a mnoho jiných.

Nesmí být ale zapomenuto na doklady, které se týkají účetnictví, pracovních smluv a dalších dohod o prováděných pracích, dokumenty k daním a poplatkům, smlouvy o půjčkách s různými peněžními ústavy a doklady o příspěvcích, znalecké posudky. Tyto informace a podklady musí vlastník znát a musí být schopen je na vyžádání předložit ke kontrole. „Vlastník obytného domu je ze zákona povinen zajišťovat celou řadu prohlídek a kontrol. Je třeba tyto povinnosti znát i v případě, že vlastník správu obytného domu jinému subjektu. Provádění revize nejsou samoúčelné a provádějí se na základě plánu revizí a o všech provedených revizích musí být vedena potřebná dokumentace, která musí být k dispozici kontrolním orgánům. Jedná se v podstatě o systém preventivních opatření.“³⁹

³⁸ Nováková, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. Praha: BOVA POLYGON, 2006, str. 40

³⁹ Nováková, H. *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2. Vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2008, str. 173

7.1.Stavební dokumentace

Úprava stavební dokumentace by měla odpovídat požadavkům platného zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a dokumentaci o současném stavebně-technickém stavu každého obytného domu. Ke každému stavebnímu řízení se přikládá projektová dokumentace (neboli projekt), která je základním prvkem pro každý stavební projekt. Projektová dokumentace se sama o sobě mění a to dle nejnovějších trendů, ekonomických a ekologických požadavků. Přestože je organizace týkající se staveb náročná, vyžaduje se neustálé zkracování lhůt pro finální realizaci stavby. Projektová dokumentace se snaží obsáhnout nejen stavbu, ale i její okolí, právní vztahy ke stavbě, zájmy státních orgánů, s ohledem na bezpečnost, životní prostředí, technickou vybavenost, aj. Tyto zájmy jsou zahrnuty komplexně do projektu a rozdělují ho na několik částí:

- průvodní zpráva
- technická zpráva
- výkresová část
- požárně-bezpečnostní řešení
- zpracování architektonického řešení.

Tuto projektovou dokumentaci smí vypracovat pouze oprávněný projektant (viz zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů). Stavební dokumentaci pak předkládá stavebnímu úřadu ve dvou až třech barevných variantách. Existují ale také různé fáze rozpracovanosti projektu, cituji:

- „Dokumentace k územnímu řízení (DUR) – je nutné ji zpracovat, když dochází ke změně půdorysu nebo výšky budov.
- Dokumentace ke stavebnímu povolení (DSP) – na příslušném stavebním úřadu je možné se informovat, co bude investor k plánové opravě potřebovat, zdali stavební povolení nebo jenom ohlášení. Tento aspekt určí, zdali stavba vyžaduje její zpracování.
- Dokumentace provedení stavby (DPS) – obsahuje technické řešení stavby včetně detailů, specifikace materiálů a položkového rozpočtu. Slouží investorovi k objektivnímu vyhodnocení nabídek na realizaci stavby, kontrole realizace o odpovědnosti za dodržení projektového řešení.
- Dokumentace pro výběr zhotovitele (DZS) – obsahuje posouzení skladby a výše cenové nabídky jednotlivých uchazečů o dodávku stavby, ověření odborné

způsobilosti uchazečů provést řádně a včas dodávku stavby a porovnání dalších smluvních podmínek, za kterých bude dodávka stavby provedena.“⁴⁰

Můžeme vidět, že zákon zná nejen tyto rozpracované dokumenty, ale myslí i na případy, kdy dokumentace neexistuje – např. z důvodu, že se nedochovala, nebo že nikdy nevznikla. V takovém případě pak platí, že stavba je určena k takovému účelu, ke kterému je vybavena. „Stavební úřad může v těchto případech nařídít vlastníku stavby, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Jestliže není nezbytné poříditi úplnou dokumentaci, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby). Ověřená dokumentace skutečného provedení stavby nebo ověřený pasport stavby nahrazují dokumentaci ověřenou ve stavebním řízení a jsou podkladem pro všechna další řízení, která se o stavbě povedou.“⁴¹

V tomto případě tedy můžeme pozorovat substituční institut, který má za cíl, aby ke každé budově existovala potřebná dokumentace, díky které pak nemovitost může být součástí dalších řízení. Projektová dokumentace si totiž mimo jiné dává za cíl objektivním způsobem popsat a zhodnotit stav místa či objektu, díky tomu dostatečně informovat stavitele, prezentovat a poskytovat správnou orientaci, zaznamenat původní charakter a stav objektu.

V rámci stavební dokumentace je pak také důležitý pojem stavebního povolení (upraven zákonem č. 183/2006 Sb. a vyhláškou č. 146/2008, dokumentaci staveb). Stavební povolení potřebujeme ale pouze pro případ, kdy je dům o rozloze větší než 150 m² a má více než dvě podlaží (u rodinných domů). Pokud tedy RD má dvě nadzemní podlaží, sklep a podkroví s celkovou rozlohou do 150 m², stavebník nepotřebuje stavební povolení a může využít nového institutu – tzn. ohlášení stavby. Pro ohlášení stavby stačí vyplnit formulář, dostupný na každém stavebním úřadě, doložit k němu dokument potvrzující vlastnický titul, seznam a adresy sousedů, jakožto vlastníků. Aby mohla stavba vzniknout pouze na základě ohlášení, musí s ní všichni sousedé souhlasit. Tento doklad o informování sousedů se také přikládá. Přikládají se i jiné doklady, o kterých to stanoví zákon, nebo zvláštní právní předpis. Do čtyřiceti dnů, od kterých stavební úřad obdržel potřebné dokumenty, zašle odpověď stavebníkovi se souhlasným nebo nesouhlasným výrokem.

Pro získání stavebního povolení je také zapotřebí vyplnit formulář a doložit potřebné dokumenty, které jsou ale jiné, než u ohlášení stavby. Doklady prokazující vlastnictví jsou

⁴⁰ Projektová dokumentace. [online]. Praha. [cit. dne 2011-12-26]. Projektová dokumentace. Dostupné z WWW: <http://www.projektova-dokumentace.cz/>

⁴¹ Nováková, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. Praha: BOVA POLYGON, 2006, str. 57

sice shodné, ale dále se zde žádá projektová dokumentace, plán týkající se kontrolních prohlídek, závazná stanoviska dotčených orgánů a údaje o jejich plnění, územní rozhodnutí nebo územní souhlas (pokud je vydal jiný správní orgán), stanoviska vlastníků technické a dopravní infrastruktury, na které se bude stavba napojovat, aj. „pokud máte všechny potřebné dokumenty, je třeba je doručit příslušnému stavebnímu úřadu. Vydání stavebního povolení trvá 30-60 dní. Úřad stavbu nepovolí, pokud by například byla v rozporu s regulačním plánem, územním rozhodnutím, či územním souhlasem, nebo pokud s ní nesouhlasí některý dotčený orgán. Proti zamítnutí žádosti nebo zákazu ohlášení stavby se můžete odvolat na nadřízeném úřadě.“⁴²

Pokud tedy stavebník získá stavební povolení, neznamená to, že mu bude platit po dobu neurčitou, ale naopak. Pokud stavebník stavebního povolení nevyužije a nezahájí stavbu od dvou let, kdy nabylo právní moci, pozbude platnosti.

Třetím nejvýznamnějším dokumentem stavební dokumentace, je kolaudační rozhodnutí. Toto rozhodnutí potvrzuje, že předchozí zjištění ohledně splnění podmínek pro udělení stavebního povolení je pravdivé, nebyly shledány žádné závady, a proto je stavba způsobilá k užívání. Kolaudačním rozhodnutím se v podstatě povoluje užívat stavbu za určitým účelem. O kolaudační rozhodnutí si musíme písemně zažádat prostřednictvím tiskopisů, které je možno získat na stavebním úřadě. Je samozřejmostí, že není možné užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, neboť by se jednalo o přestupek. Kolaudovat je nutné také všechny povolené změny u staveb – např. přístavba, nástavba, aj. Každou změnu pak projednává místně příslušný stavební úřad, který o věci rozhodoval již jednou a to v rámci stavebního povolení.

7.2.Pasporty

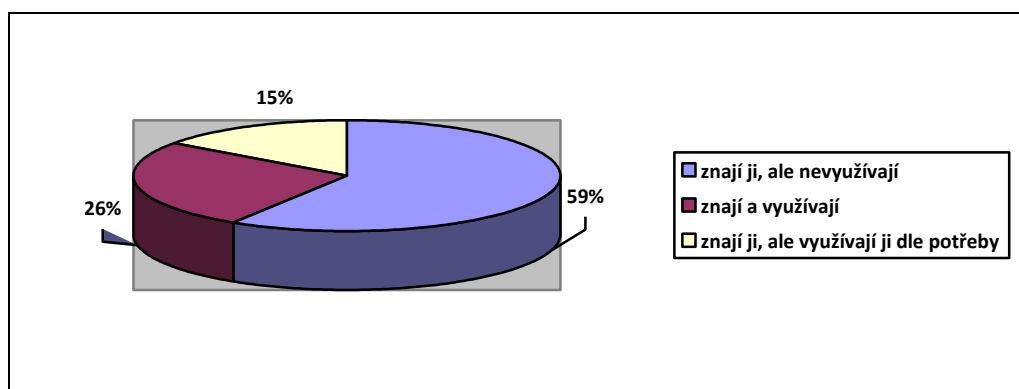
Dalším typem dokumentace, se kterou se realitní makléř může setkat, je pasport. Pasport slouží vlastníku věci získat informace o stavebně technickém stavu, který bude sloužit jako podklad ke stanovení rozpočtu díky zjištěným nedostatkům, nebo závadám. Díky pasportu se dá sledovat stavebně-technický stav domu jako celku, ale i jednotlivých bytů. Jedná se v podstatě o technicko-ekonomickou dokumentaci, kterou však vlastník není povinen ze zákona vést.

⁴² Stavba domu. [online]. Praha. [akt. dne 2011-11-2]. [cit. dne 2012-1.1]. Stavební povolení. Dostupné z WWW: <http://www.ekonomicka-stavba-domu.cz/stavebni-povoleni>

V praxi se setkáváme s tím, že se pasporty téměř nevyužívají. Pro mnohé osoby je jejich zpracování složité, a pokud by je dali ke zpracování jinému, bylo by to i nákladné. Oslovila jsem dohromady 20 RK – většinou malých a středních a provedla malý průzkum o znalosti tohoto pojmosloví. Kladla jsem realitním makléřům následující otázky:

Znáte a využíváte pasport?

- 59 % oslovených potvrzuje, že pasport znají, ale nevyužívají.
- 26 % realitních makléřů potvrzuje, že tuto dokumentaci znají a využívají ji. S kladnou odpovědí se však setkávám většinou u větších RK, kde mají různě zájmově seskupené makléře.
- 15 % realitních makléřů připouští, že pokud tato dokumentace u nemovitosti je, použijí ji, ale pokud u nemovitosti neexistuje, vypracovávat ji nenechávají. Jedná se však většinou o realitní makléře, kteří získali titul na školách technického zaměření.



Graf č. 5 – znázorňující odpovědi respondentů

Z jakého důvodu pasport nevyužíváte?

Makléři většinou pasport nevyužívají z toho důvodu, že je ke své činnosti nepotřebují a tudíž o nich mnohdy ani nevědí. Když jsem ale jako “potenciální zákazník“ projevila o pasport k nemovitostem zájem, bylo mi řečeno, že není problém si ho nechat udělat.

Proč pasport využíváte?

K využívání pasportu dochází zejména v těch případech, kdy si je sám realitní makléř umí k nemovitosti zpracovat. Za tuto činnost si však účtuje poplatek, který se projeví v ceně nemovitosti. Pasport také využívají ti, kterým byl předán a umí ho dále aktualizovat.

Z výše uvedených informací dovozují, že pasport není zcela běžně užívaným dokladem k nemovitosti. I když jsem namátkou kontaktovala 20 RK, výsledek je dle mého názoru alarmující. Navrhovala bych, aby bylo uzákoněno používání pasportu ve vztahu k nemovitostem. Pro osoby, které si ho neumí zpracovat samy, se bude sice jednat o nákladnější záležitost, ale jde přece jen o technicko-ekonomickou dokumentaci, která je účelná zejména při prodeji/koupi nemovitostí. Dále by musela být ošetřena otázka následné aktualizace, neboť by technický stav uvedený v pasportu musel odpovídat momentálnímu stavu nemovitosti.

Pasport je možno zpracovat dvěma způsoby – prostřednictvím počítačového programu event. ručně, jen se základními podklady. Z těchto podkladů se pak po jejich zpracování zjistí, jak moc jsou některé části zanedbané, jaká bude výše oprav tak, aby bylo možno přispět k zásadám efektivnosti vynakládáním prostředků na správu domu.

Pasport domu je rozdělen do několika částí. Ráda bych formální úpravu pasportu přiblížila. Jedná se v podstatě o několik rozsáhlých tabulek s detailními popisy nemovitosti. V první části pasportu jsou obsaženy základní údaje (např. poloha domu, charakteristika stavby, popis schodiště, popis vnější komunikace, počet bytů aj.) Názorně uvádím část tabulky obsaženou v prvním díle pasportu.

11 000 Poloha domu				14 000 Zelené pásy			
11 101	Řadový	ks		14 100	plocha zahrad	m ²	
11 201	Rohový	ks		14 101	plochy jiné	m ²	
11 301	v bloku	ks		14 200	stromy užitkové	ks	
11 401	samostatný	ks		14 300	Ploty	m	
				14 309	nátěry plotů	m ²	

Tab.č.4 – pasport domu

Druhá část je pak nazvaná jako konstrukční prvky. Zde najdeme škálu nejrozličnějších krytin, kterou si vybereme dle skutečného stavu a dopíšeme k ní naměřené m², rok pořízení, rok posledních oprav, a nakonec procento potřební. Tyto údaje se pak dopisují i u klempířských prvků, podlah, komínů, oken, aj.

Třetí část tvoří zdravotně technická instalace (vodoinstalace, kanalizace, plynofikace, topení, aj.)

Poslední část tvoří vybavení a zařízení domu. Tady najdeme informace o výtazích, kamnech, sporácích, prádelně aj.

Setkáme se ale i s pasporty na nebytové prostory, přičemž musí být splněny podmínky dané zákonem ohledně nebytových prostor. Tento pasport je opět rozdělen do několika částí, kde se evidují potřebné údaje. Každý pasport má své záhlaví, které identifikuje danou nemovitost. V první části se setkáme s popisem konkrétního typu nebytových prostor (zda se jedná o garáže, sklepy, kanceláře, provozovny, aj.) V této části není zapomenuto ani na údaje, které popisují nájemníky. Zapisují se také údaje jako je počet místností, užitková plocha a také vytápěná plocha v posledním sloupci. „Do posledního volného sloupce lze uvést započitatelnou podlahovou plochu, kterou je podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, ve znění pozdějších právních předpisů.“⁴³ Druhá část je pak zároveň částí konečnou, která se zaměřuje na konstrukční prvky. Tato část působí souhrnným dojmem, neboť upravuje položky jako: povrchové úpravy, podlahy, dveře, také vodoinstalace, kanalizace, elektroinstalace, aj. Tyto údaje je pak možné použít i pro potřeby uzavírání smluv, stanovení výše nájemného a mnoha dalších právních předpisů.

Třetím typem je pasport bytu. Aby mohl vzniknout takovýto pasport, musí se jednat o byt v pravém slova smyslu daném zákonem. Jen ve stručnosti bych proto ráda uvedla i zde obsahové náležitosti pasportu k bytu. Kromě záhlaví zde najdeme pouze dvě části. Záhlaví obsahuje polohu, prostřednictvím adresy a stav, v jakém se nachází – tedy jestli je rozdělený nebo samostatný. V první části se pak tradičně popisují základní údaje jako druhy místností a jejich plošná výměra. V této části se popisuje koupelna, klozet, obytná plocha a další položky. Stejně jako u nebytového prostoru, ani zde není zapomenuto na osoby, žijící v daném bytě. U těchto osob se detailně eviduje datum podepsání smlouvy a s kým byla smlouva sepsána (resp. kdo byl vlastníkem v době předání). V druhé části pak popisuje zařízení a vybavení bytu, nyní již známým způsobem. Stejně jako u nebytového prostoru, tak i zde patří prostor bytu k podkladům stanovující výši nájmu.

Domnívám se, že tento pojem by neměl být slučován s pojmem “protokol o převzetí bytu“, který běžně slouží jako podklad pro smlouvu. Naopak pro vytvoření řádného protokolu může být použito údajů, které plynou z pasportu. Protokol se totiž snaží podchytit skutečný stav bytu, tedy jde o nejvýstižnější popis bez ekonomických aspektů popisovaných složek.

⁴³ Nováková, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. Praha: BOVA POLYGON, 2006, str. 82

Požizuje se jeden při sepisování smlouvy a jeden při zrušení či ukončení smlouvy. Případné rozdíly ve faktických závadách na položkách by pak měly být odstraněny.

7.3.Smlouvy související s nemovitostí

Do této skupiny písemností se váží veškeré smlouvy, které jsou uzavřeny mezi vlastníkem a jinou osobou. Mohou to být smlouvy o dodávkách energie, dodávkách teplé a studené vody, o odvozu odpadu, o dodávce plynu, údržbě výtahů, ale také smlouvy se společnostmi, které provádí opravy či rekonstrukce domu. U těchto subjektů se předpokládá, že uzavrou s vlastníkem smlouvu, aby se vyvarovali případným sporům. Při výběru subjektů, které mohou dodávat služby, se musí brát zřetel na to, v jakém rozsahu, kvalitě a ceně je dodávají. Proto by měly být tyto doložky řádným způsobem upraveny ve smlouvě.

Takovéto smlouvy jsou jako ostatní upraveny způsobem, kdy je zřejmé, kdo jsou subjekty, předmět plnění, cena za plnění, lhůta ve které má být plněno, platební podmínky a převzetí práce. Většina má ve smlouvě zahrnutou i cenovou doložku, která v podstatě zohledňuje změnu v ceně materiálu a její promítnutí do konečné ceny, platební podmínky a způsob reklamace, či odstranění vad. Většina pak má ve smlouvě stanoveny smluvní pokuty, aby se předešlo neplnění ze smlouvy a plnění po lhůtě, či plnění v jiné kvalitě, než bylo sjednáno.

Velmi často také bývá uzavřena smlouva s havarijní službou, aby se rychle odstranila závada a předešlo by se tak velkým škodám na majetku.

7.4.Podklady pro daně a účetnictví

Účetnictví (dle zákona č. 583/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších právních předpisů) je v rámci správy bytového fondu velice náročnou záležitostí. Vznikají zde podklady pro firmy za odvedenou práci či službu, eviduje se pohyb peněz na účtu za nájem, dochází k výběru záloh v souvislosti s užíváním bytu, platí se faktury, výplaty účetním a správcům nemovitostí, aj. Nesmí se ztratit přehled o penězích vlastních a cizích – tedy prostředcích vypůjčených z některého peněžního fondu a jejich nutnosti peníze splatit za předem stanovenou úplatu a jiných podmínek. Tady je pak otázkou, zda je vlastník domu schopen se v těchto v těchto financích orientovat a zda je schopen spravovat nejen provozně-technické záležitosti v objektu, ale i finanční prostředky. Pokud by péči o objekt nezvládl,

předá se tato činnost obstaravatelské firmě, která umí obojí. Většina osob ale doporučuje svěřit provozně-technické záležitosti této firmě a dispozice s účtem si ponechat. Je vhodné přizvat si účetní, která by na základě své profesionality mohla z části pomoci. Nesmíme totiž zapomínat na placení daní jako je daň z příjmu, daň z nemovitostí, daň z přidané hodnoty.

„Mezi účetní doklady patří zejména:

- výpisy účtů od peněžního ústavu,
- doklady o ceně nemovitostí a jejím odpisování,
- evidence základních prostředků a předmětů postupné spotřeby,
- faktury dodavatelů (stavebních prací, dodávek energií, služeb, atd.),
- pokladní doklady o příjmech a výdajích,
- ústřižky složenek ze přijaté platby (zejména nájemné),
- kniha pohledávek a závazků,
- mzdové listy, výplatní listiny, atd.“⁴⁴

Zde můžeme pozorovat složitost jednotlivých úkonů, které každý není schopen spravovat sám. Je proto vhodné, aby minimálně pro činnost účetnictví byla zaměstnána profesionální účetní a pro činnost provozně technickou osoba, která má pro výkon takovéto činnosti předpoklady a potřebné vzdělání. Na základě takto profesionálně obsazených osob se dá předpokládat, že celkový dojem kupujícího bude lepší. Jediné, co by si měl vlastník ponechat v dispozici je účet, ze kterého on sám bude zasílat příkazy k úhradě (na základě jemu daných informací od účetní), čímž neztratí nad nemovitostí kontrolu.

⁴⁴ Nováková, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. Praha: BOVA POLYGON, 2006, str. 117

8. Organizace výkonu veřejné správy

Organizace výkonu veřejné správy je upravena zejména stavebním zákonem, jeho prováděcími vyhláškami a dalšími právními předpisy. Jak víme, nový stavební zákon přinesl mnoho změn i v této oblasti. Novinky a nejrůznější úpravy nového zákona slibují zjednodušení a zrychlení procedur této oblasti. „V podmínkách nové právní úpravy přísluší, do určité míry obdobně jako v podmínkách právní úpravy předchozí, územní plánování zabezpečovat orgánům územního plánování, činnosti podle stavebního úřadu potom přísluší zabezpečovat stavebním úřadům. Novou právní úpravou přitom bylo zvoleno řešení, které zřetelněji než dosud odděluje orgány územního plánování.“⁴⁵

Vymezením orgánů územního plánování došlo k vymezení jejich pravomocí. Velké množství úkolů přitom vázne na orgánech obcí a krajů. Působnost a pravomoc obcí a krajů je navíc rozdělena dle potřeb a dle statutu (např. obce s běžnou nebo rozšířenou působností). Dá se tedy hovořit o diferencovaném rozprostření oprávnění. Orgány územního plánování lze tedy rozdělit do čtyř okruhů: orgány obcí, orgány krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany.

8.1.Stavební úřady

Pro nás důležitý orgán, se kterým se setkáváme nejen v praxi nejčastěji a který nás nejvíce zasahuje v rámci realitní činnosti je stavební úřad. Je to tedy další orgán veřejné správy, který se člení na čtyři typy: stavební úřady (dříve nazývané obecné), speciální stavební úřady, vojenské a jiné stavební úřady. Obecným stavebním úřadem (viz. § 13 stavebního zákona) jsou nejčastěji pověřené obecní úřady, pověřené magistráty statutárních měst a Magistrát hlavního města Prahy. Tyto stavební úřady pak působí s přenesenou působností. Není možné, aby obecní úřady, které nejsou pověřeny výkonem jako stavební úřady, měly částečnou pravomoc těchto úřadů (nový stavební zákon již neobsahuje podobná ustanovení jako § 122 a §124). Pokud by pak stavební úřad v přenesené působnosti nebyl schopen vykonávat svou činnost řádně, může mu kraj svým nařízením oprávnění odebrat.

Speciální stavební úřady (viz § 15 stavebního zákona), jsou pak dle zákona děleny na úřad: pro civilní letectví, drážní stavební úřady, silniční správní úřady a vodohospodářské úřady. Každý tento úřad se řídí stavebním zákonem, ale zároveň také speciální právní

⁴⁵ Marek K., Průcha, P. *Nové stavební právo*. 1. Vydání. Brno: Mikadapress, s.r.o., 2007, str. 15

úpravou. Tyto úřady vykonávají činnost stavebního úřadu s výjimkou územního rozhodování. Tzn., že např. povolení pro stavbu smí vydat pouze, pokud jim k tomu dá obecný stavební úřad, který je k tomu oprávněn, souhlas. Pokud by se stavba dostala do rozporu a nebylo by zřejmé, zda se jedná o stavbu speciální nebo obecnou, platilo by stanovisko speciálního stavebního úřadu.

Vojenský stavební úřad dle § 16 stavebního zákona je tzv. újezdňní úřad. Na území takovýchto újezdů pak rozhodují jako stavební úřady. Existuje seznam vojenských újezdů a jejich vymezení v příloze zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany státu. Takovýchto vojenských újezdů je celkem 5 a stavební úřady zde vykonávají činnost, mající oproti speciálním stavebním úřadům pravomoc ve věcech územního rozhodování.

Nakonec bych ještě zmínila tzv. jiné stavební úřady, dle § 16 stavebního zákona, kterým je Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo průmyslu a ochodu. Jiné stavební úřady mají působnost stavebních úřadů, s výjimkou pravomocí ve věcech územního rozhodování.

Z výše popsaného lze sestavit praktickou tabulku, ze které lze vyčíst, že ne každý stavební úřad má agendu stavebního rozhodování a že povolování staveb přísluší pouze typově stejnému druhu stavby.

	Územní rozhodování	Povolování staveb
Obecný SÚ	bez omezení	pouze u obecných typů staveb
Speciální SÚ	nelze	pouze u speciálních typů staveb
Vojenský SÚ	pouze na území vojenského újezdu	pouze na území voj. újezdů
Jiný SÚ	nelze	pouze u jiných typů staveb

Tab.č.5 – druhy rozhodování

8.1.1. Územně plánovací dokumentace

Jedná se v podstatě o nový institut (v rámci stavebního práva), přestože již tento institut využívaly některé obce předtím, pouze pod jiným názvem. O tuto dokumentaci je nutno zažádat písemně na předepsaném formuláři a poté odeslat místně příslušnému obecnímu úřadu. Náležitosti jsou dané prováděcí vyhláškou (vyhláška č. 503/2006Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření) v příloze č. 1 nebo 2. Obecní úřad s přenesenou působností takové informace není oprávněn poskytovat, čímž se zřejmým způsobem vyřízení těchto žádostí prodlužuje. Orgánem, který je oprávněn a odpovědný za toto vydání je:

- krajský úřad,
- úřad územního plánování,
- obecní úřad pověřený pro výkon pořizovatelské činnosti,
- stavební úřad obce s přenesenou působností.

Žadatel musí ve své žádosti o poskytnutí informace uvést vždy přesné požadavky, ohledně kterých mu má být informace poskytnuta v souvislosti s požadavkem na změnu v území a o povinnosti uvést konkrétní údaje. Pro vydání územně plánovací informace se užije ustanovení § 139 soudního řádu o předběžné informaci. Na základě tohoto ustanovení pak lze využít možnosti, aby každý mohl požadovat od oprávněného správního orgánu písemně zhotovenou informaci, zda je možné jeho záměr uskutečnit, nebo k tomu bude zapotřebí jiného podmiňujícího úkonu. Může požádat informace o tom, jaká jsou kritéria či podmiňovací úkony k tomu, aby bylo vůbec žádosti vyhověno. Zákon proto ukládá oprávněným subjektům poskytovat v rámci své působnosti územně plánovací informace o podmínkách:

- „využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo souhlasu.“⁴⁶

Pokud nebudou splněny podmínky dané zákonem a plánovaný záměr bude v rozporu s územně plánovací dokumentací, může být stavebním úřadem vydaná negativní územně plánovací informace. Takto poskytnutá informace pak platí jeden rok ode dne jejího vydání, pokud se podmínky, za kterých byla vydaná, nezměnily. O takovéto změně by pak úřad, který územně plánovací dokumentaci vydal, daného žadatele informoval. K takovýmto změnám dochází nejčastěji díky aktualizacím příslušných územně plánovacích podkladů, nebo schválením zpráv o uplatňování územního plánu, nebo zásad územního rozvoje.

Nesmí být zapomenuto na to, že se k žádosti o územně plánovací informaci připojí situační výkres a veškeré náležitosti k němu jsou dány v části B formuláře žádosti (viz.

⁴⁶ Marek K., Průcha, P. *Nové stavební právo*. 1. Vydání. Brno: Mikadapress, s.r.o., 2007, str. 29, 30

Prováděcí vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, příloha č. 1 nebo 2.)

Těchto podkladů se využívá v realitní činnosti zejména při koupi pozemků.

8.1.2. Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí je nástroj územního plánování. Takovéto rozhodnutí je výsledkem územního řízení. Územní rozhodnutí je upraveno ve stavebním zákoně. Princip celého územního řízení a územního rozhodnutí tkví v tom, že se stavby nebo zařízení umísťují, mění a tím pozměňují i požadavky na využití, a přesto je důležité, aby byly chráněny zájmy území, nestanoví-li zákon jinak. Územní rozhodnutí je individuální správní akt, kterým stavební úřad schvaluje navržený záměr v územním řízení. Stanoví podmínky pro území, konkrétně jeho využití a ochranu. „Stanoví podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby, nebo při vydání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.“⁴⁷ Aby svého účelu vždy dosáhl, má proto nově několik způsobů. Jedním z nich je, že funkci územního rozhodnutí také může plnit regulační plán. Další nově existující možnost je ta, že u některých případů ohlašování jednoduchých staveb, bude stačit dodržet podmínky a postup, který bude v souladu s územně plánovací informací, namísto územního rozhodnutí. Novinkou je také možnost subsidiárně použít místo stavebního rozhodnutí veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby. Takovouto smlouvu však může uzavřít pouze stavební úřad se souhlasem dotčeného orgánu.

Jak už jsem zmínila, příslušnost správních orgánů je svěřena stavebním úřadům, kterými jsou obecné a krajské úřady, ale také takové, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis. Takto ustanovené stavební úřady pak konají v přenesené působnosti. Výběr místně příslušného stavebního úřadu je dle územního obvodu, ve kterém se má o rozhodnutí jednat. Pro případ, že by šlo o opatření, které se má uskutečnit v územním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, uplatňuje se zvláštní vykládací pravidlo, podle něhož se tento tzv. kompetenční konflikt řeší tak, že k provedení řízení je příslušný a územní rozhodnutí vydá nejbližší společně nadřízený stavební úřad. Tento orgán může stanovit, že územní řízení provede a územní rozhodnutí vydá některý ze stavebních úřadů, v jehož územním obvodu se má dané opatření uskutečnit.

⁴⁷ Blažková M., Macháčková J. *Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. Praha: Linde a.s., 2007, str. 24

Dle § 77 stavebního zákona existuje několik druhů územního rozhodnutí, cituji:

- a) „o umístění stavby nebo zařízení (dále jen rozhodnutí o umístění stavby),
- b) změně využití území,
- c) změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- d) dělení nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu.“

Můžeme vidět, že každý výše jmenovaný druh má svá specifika, která už vystihuje název. V každém vydaném územním rozhodnutí musí být stanovena doba platnosti, pokud by měla být delší, než lhůta zákonná.

Pokud je žádost účastníka v rozporu s dokumentací, nesplňuje podmínky na ochranu územních hodnot, požadavky zvláštních právních předpisů, proti právům jiných účastníků, aj., stavební úřad žádost zamítne.

Aby mohlo územní rozhodnutí nabýt právní moci, musí být doručeno dotčeným orgánům a účastníkům dohromady nebo zvlášť, podle toho, zda v území byl vydán územní plán nebo regulační plán. Žadatel pak obdrží jedno vyhotovení územního rozhodnutí spolu s ověřenou grafickou přílohou. Takovéto vyhotovení územního rozhodnutí zašle také obci, pokud není i stavebním úřadem v jednom.

Standardní doba platnosti územního rozhodnutí, pokud není stanoveno jinak, je na dva roky. Tuto lhůtu však lze na základě odůvodněné žádosti prodloužit. Na druhou stranu ale může pozbyt platnosti, pokud např. nebylo započato s prvotním cílem, ke kterému bylo vydáno, pokud nebyla ve stanovené lhůtě žádost doplněna, nebo pokud byla zamítnuta z důvodu polhůtní platnosti, nebo z důvodu prohlášení žadatele o upuštění od původního záměru.

Územní rozhodnutí může být také změněno nebo zrušeno. Např. pokud dojde ke změně územně plánovací dokumentace, nebo ke změně podmínek v území, je možné o změnu žádat. Není nutno žádat o změnu celého územního rozhodnutí, ale pouze části, zbývající část je nadále platná. Tuto změnu pak lze z moci úřední uskutečnit. Stejně tak ji tato úřední moc může zrušit. Obojí vyžaduje nový výrok v novém územním rozhodnutí.

8.1.3. Územní souhlas

Tento institut je také novinkou stavebního zákona, kterou starý zákon vůbec neznal. Od tohoto institutu si zákonodárci slibovali patřičné zrychlení a zjednodušení územního řízení. Aby však v zákoně nevznikla příliš velká a tím nekontrolovatelná benevolentnost, územní souhlas lze využít pouze v některých případech - u bezkonfliktních staveb a drobných staveb. V těchto případech pak územní souhlas nahrazuje územní rozhodnutí. Avšak výjimku tvoří územní rozhodnutí o ochranném pásmu, které je v podstatě nenahraditelné. Při komparaci s územním rozhodnutím pak lze říct, že se tentokrát nejedná o správní rozhodnutí, tedy se není proti čemu odvolávat.

Existují však nezbytné podmínky, které musí platit, aby byl územní souhlas možný. Přesně je definuje § 96 odst. 1 stavebního zákona a § 96 odst. 2 stavebního zákona. K výše zmiňovanému prvnímu odstavci přidávám citaci: „územní souhlas lze vydat, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Závazné stanovisko dotčeného orgánu nesmí obsahovat podmínky nebo nesmí být závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas.“⁴⁸

Druhý odstavce § 96 stavebního zákona pak doplňuje některé parametry. „Územní souhlas postačí v případech:

- a) staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle § 103, odst. 1 a 2,
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) staveb pro reklamu,
- d) staveb umístěvaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv staveb okolí.
- e) úprav terénů, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází – li k nakládání s odpady,
- f) skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m² mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- g) změn druhu pozemku o výměře do 300 m²,

⁴⁸ Blažková, M., Macháčková, J. *Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. Praha: Linde a.s., 2007, str. 33

h) změn staveb.⁴⁹

Pokud naše stavba odpovídá požadavkům pro územní souhlas, můžeme si podat žádost na územní souhlas předepsaným formulářem dostupným na stavebním úřadě. Žádost musí obsahovat všechny náležitosti, jinak by byl úřadem vrácen k jejich doplnění. Dále je uložena informační povinnost pro sousedy dotčeného pozemku, kdy musí být tato informace vyvěšena na úřední desce po dobu 30-ti dnů. Pokud jsou všechny podmínky splněny, bude udělen souhlas. Pokud ne, doručí se žadateli usnesení o projednání záměru v územním řízení.

Vydaný souhlas je platný na 12 měsíců od data svého vydání. Pokud nebude v této době zahájena činnost, pro kterou byl udělen, pozbude platnosti.

Územního souhlasu je využíváno zejména v těch realitních kancelářích, ve kterých se v rámci své nabízené činnosti věnují i výstavbě RD, nebo jiných objektů. Většina RK se ale věnuje raději opravám či jiným záležitostem, neboť výstavba je nákladná a bylo by zapotřebí investora.

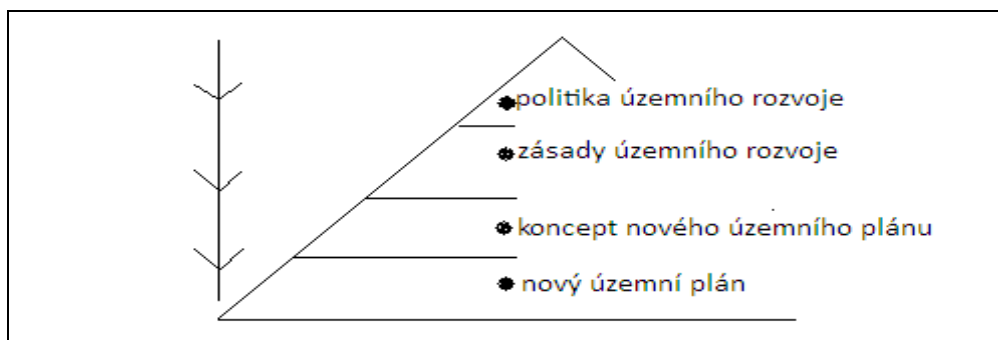
8.1.4. Územní plán

Jedná se o studii, která řeší celé území obce, vojenské újezdy aj. Dává si za cíl to nejlepší prostorové a funkční uspořádání území. Zobrazuje zejména zastavěné území, koridory, plochy a stanovuje jejich využití. Klade si za cíl takové uspořádání, aby bylo možno udržet požadavky a zájmy životního prostředí a hospodářství tak, aby byla zároveň umožněna další výstavba. Nesmí být však zapomenuto ani na práva a zájmy osob, žijících na tomto území. Územní plán je důležitou součástí každé generace a to tak, aby byla zachována rovnováha přírody.

Územní plán se podává buď na žádost, nebo z vlastního podnětu. K takovému návrhu lze podávat námítky a připomínky. Územní plán má regulovat výstavbu na území dané obce, ale není vyloučeno, že se na jeho tvorbě nemohou občané spolupodílet. Na druhou stranu bych uvedla praktický příklad, kdy hlavní město Praha má svůj územní plán od roku 1999. Ve své původní navržené podobě však nikdy nebyl používán. Naopak, pod tlakem developerů byly projednány stovky změn, většinou bez názoru a diskuze s občany. Pro takto dotčené občany proto nezbyvá jiná varianta, než počkat na datum projednávání nového plánu. Všichni, kteří mají zájem, mohou podávat připomínky. Větší váhu však mají námítky vlastníků dotčených

⁴⁹ §96 odst. 2, stavební zákon

nemovitostí, neboť se jim musí magistrát řádně zabývat. Ráda bych znázornila a zdůraznila postup, jakou se vývoj nového územního plánu posouvá a čím se musí řídit:



Obr.č.2 – hierarchie posunu územního plánu

Zde můžeme vidět, že aby zastupitelstvo obce schválilo územní plán, musí znát a dodržovat požadavky politiky územního rozvoje a také zásady územního rozvoje. Vydaný územní plán je pak závazný pro vydání regulačního plánu a z toho se pak dají vyvodit i souvislosti pro vydání územního rozhodnutí. Vydává se formou opatření obecné povahy, dle ustanovení správního řádu.

Jako zdroj informací lze považovat z výše uvedeného i územní plán, protože realitnímu makléři mnoho napoví o dalším vývoji daného území. Využívá se zejména v případech koupi domů či bytů a to zejména v územích, které jsou na samotě. Mnoho klientů se však na takovéto informace neptá. Z hlediska profesionality a jiných zásad, vycházejících nejen z desatera realitního makléře, bych proto uzákonila povinnost o dané situaci klienty informovat. Může zde totiž ze strany realitního makléře dojít k podávání nepravdivých informací, z obav nad snížením z ceny nemovitosti. Je jasné, že jiným způsobem by se tato událost podepsala do ceny nemovitosti určené pro bydlení a jinak pro nemovitosti určené k dočasnému užívání.

Vložením takového ochranného ustanovení do zákona by se posílila právní jistota na straně kupujícího.

8.1.5. Regulační plán

Jedná se o součást územně plánovací dokumentace, které se zpracovávají pouze pro část obce, a jsou proto velice podrobné. Základním dílcem je pozemek. Ve své řešené ploše se

snaží využívat pozemky, umísťovat stavby, chránit zájmy zdejších obyvatel a životního prostředí. Tímto způsobem stanoví podmínky i pro stavby veřejné infrastruktury a veřejně prospěšné stavby. Ve své podstatě nahrazuje v dotčené části územní rozhodnutí a pro další rozhodování v území je závazný. „Plní funkci jako skupinové územní rozhodnutí pro plochy vymezené v územním plánu. Může také nahradit plán společenských komplexních pozemkových úprav. Nenahrazuje však územní rozhodnutí v nezastavěném území. Pokud je regulační plán vydaný krajem, je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydané obcemi.“⁵⁰ Stejně jako územní plán je i regulační plán vydáván formou opatření obecné povahy, dle ustanovení správního řádu.

Stejně jako územní plán, je i regulační plán nezbytným zdrojem, který realitní makléř využívá. V podstatě je zapotřebí zejména při koupi RD, nebo pozemků. Společně s územním plánem proto vytváří velice důležitý podklad, který může závažným zásahem ovlivnit budoucnost dané lokality.

8.2. Autorizovaný inspektor

Novinkou stavebního zákona platného od ledna 2008 je zavedení institutu autorizovaného inspektora. Jeho úkolem je kontrola nad zadaným projektem a vydávání stavebního povolení, čímž se má značným způsobem urychlit cesta pro povolování staveb vzhledem k tomu, že do této doby byl proces povolování staveb v České republice značně zdoluhavý. V zákoně se říká, že autorizovaný inspektor ověří veškeré potřebné náležitosti a v případě vyhovujícího stavu vyhotoví odborný posudek pro vydání kolaudačního souhlasu. Pokud by však objevil nějaké nesrovnalosti, nemusel by na rozdíl od stavebního úřadu řízení zastavit, ale stačilo by pouze odstranit chyby a dále pokračovat v procesu schvalování stavby.

Kdo a jak se může stát autorizovaným inspektorem, nalezneme v hlavě III, zákona č. 183/2006Sb. Autorizovaným inspektorem se může stát každý, kdo splňuje podmínky pro jmenování a koho ministr pro místní rozvoj na základě doporučení České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů, jmenuje do funkce. Takováto osoba o autorizaci musí splňovat zákonem stanovené podmínky⁵¹:

- „požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,

⁵⁰ Blažková, M., Macháček, J. *Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udrţovacích prací*. Praha: Linde a.s., 2007, str. 13

⁵¹ § 143, hlava III, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

- dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru a je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu,
- prokázala nejméně 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb, nebo na stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu,
- prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců,
- prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj.“

Takto zvolení inspektoři jsou jmenováni do funkce ministrem pro místní rozvoj na dobu 10-ti let s působností na celém území České republiky. Je nutné říci, že všichni autorizovaní inspektoři musí být pojištěni na škodu, kterou by mohli způsobit klientovi.

Existuje také možnost, aby se stal ve výjimečných případech (zákonem uvedených) autorizovaným inspektorem odborník z vysoké školy či vědeckého ústavu, aniž by splňoval podmínky pro předepsanou praxi.

Zákon dále stanovuje i jiné podmínky pro získání autorizace – a to zaplacení správního poplatku (zdroj: Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.) a podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem. Navíc je nutné k přihlášce doložit přílohy, potvrzení o zaplacení zkoušky a vše odeslat na koordinační orgán⁵² – koordinační radu. (Pozn.: koordinační rada je orgán schválený Českou komorou architektů a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků. Přijímá přihlášky a zpracovává je, zabezpečuje provádění zkoušek a předkládá ministerstvu pro místní rozvoj žádost o vydání osvědčení.) O zkoušce jsou zájemci informováni 30 dnů předem. Pokud při testu uspějí, mohou si podat žádost o jmenování. Pokud ne, k dalšímu termínu zkoušek se mohou dostavit opět za 1 rok.

➤ Zánik funkce autorizovaného inspektora⁵³

- funkce autorizovaného inspektora zanikne skončením 10-ti leté lhůty trvání
- vzdáním se své funkce (s platností od doručení této žádosti ministru pro vnitřní rozvoj)

⁵² Oficiální stránka autorizovaných inspektorů. [online]. Praha. [cit. dne 2012-1-15]. Koordinační rada pro autorizované inspektory. Dostupné z WWW: http://www.autorizovaniinspektori.cz/COORDINATING_ORGAN.ASP

⁵³ § 144, hlava III., zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

- na základě rozhodnutí soudu, kde byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena, nebo zcela vzata
- smrtí nebo prohlášením za mrtvého

➤ Odvolání autorizovaného inspektora z funkce

Odvolat autorizovaného inspektora může ministr pro místní rozvoj, jestliže:

- autorizovaný inspektor závažně porušuje veřejný zájem, jeho chování a jednání je neslučitelné s jeho funkcí
- může být rozhodnuto o jeho odvolání v případě, že již není bezúhonným občanem⁵⁴
- není soustavně činný ve své funkci po dobu alespoň 3 let

➤ Povinnosti autorizovaného inspektora

- autorizovaný inspektor musí být ze zákona pojištěn na škodu, kterou může svým jednáním způsobit
- musí uzavřít s druhým subjektem písemnou smlouvu (na základě této smlouvy je povinen prověřit a přezkoumat projektovou dokumentaci, obstarat závazná stanoviska dotčených orgánů, obstarat vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení.), ve které musí být mimo jiné uvedeno: kdo smlouvu uzavírá, předmět smlouvy, úplata za vykonanou činnost a také může být sjednaná úhrada vynaložených nákladů
- je povinen vést 5-ti letou evidenci o úkonech, které osobně prováděl
- na výzvu stavebního úřadu provádět součinnost v rozsahu své odborné kvalifikace
- dbát na soustavné vzdělání, doplňování a prohlubování znalostí

➤ Případy, kdy není možno využít služeb autorizovaného inspektora

Stavby, které nejsou způsobilé pro zkrácené řízení, jsou přímo označovány jako „stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení“. Tyto stavby vyčleňuje zvláštní právní předpis,

⁵⁴ Bezúhonná osoba je dle stavebního zákona taková, které nebyla udělena disciplinární pokuta, nebyla souzena pro trestný čin v souvislosti s činností autorizovaného inspektora. Nebyla jí zrušena, pozastavena či odňata autorizace.

rozhodnutí orgánu územního plánování nebo územní plánovací dokumentace. Pro příklad se jedná např. o čistírnu odpadních vod.

Také nesmí svou činnost vykovávat tam, kde se nějakým způsobem podílel již dříve na věci sám, nebo přispíval k jejich přípravě. Zcela vyloučena je činnost autorizovaného inspektora pro osobu jemu blízkou⁵⁵. Dá se říci, že se při výkonu své činnosti nesmí dostat do střetu zájmu a proto pro výše uvedené případy nesmí vydat certifikát.

Dále by neměl uzavřít smlouvu se subjektem, u kterého stavební úřad řízení přerušil. K těmto případům se dá zařadit i takový, kde stavba vyžaduje územní rozhodnutí, avšak územní rozhodnutí není vydáno, nebo je vydáno nepravomocně.

Pravomocného soudního rozhodnutí, může stavební úřad stavbu zastavit a počkat na vyjádření. Pokud ale i přesto autorizovaný inspektor vydá neoprávněně certifikát, soud ho jako jediný může zrušit, nebo uložit nápravu do doby soudního rozhodnutí.

➤ Evidence autorizovaných inspektorů

V současné době máme asi 90 autorizovaných inspektorů. Komora shromažďuje, eviduje, aktualizuje a poskytuje informace nezbytné pro činnost autorizovaného inspektora. Na úhradu nákladů spojených s touto činností se autorizovaný inspektor každoročně podílí příspěvkem ve prospěch Komory. Výše příspěvku je shodná s příspěvkem určeným členům Komory⁵⁶.

Vzhledem k jejich vysoké odbornosti a dosaženým zkušenostem, se hodinová mzda pohybuje okolo 1 000,- Kč⁵⁷. V ceně je zahrnuta rychlost a zejména bezproblémový průběh výstavby, bez tzv. zbytečného papírování.

➤ Pravomoci autorizovaného inspektora

Tento institut vznikl ve snaze urychlit některé procesy stavebního zákona. Dá se říci, že některé kompetence, které patřily před vydáním novely stavebního zákona do výlučné kompetence stavebního úřadu, přešly právě na autorizované inspektory. Jedná se případy, kdy může autorizovaný inspektor:

- uzavřít smlouvu o kontrole projektové dokumentace pro stavbu nebo o dohledu nad prováděním stavby

⁵⁵ Dle §148, stavebního zákona se jedná o osobu v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo osoby, s nimiž je ve vztahu obchodím, pracovním nebo služebním.

⁵⁶ §150, odst.2 hlava III., zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

⁵⁷ Ekologický právní servis. [online]. Praha. [cit. dne 2012-1-20]. Dostupné z WWW: <http://www.eps.cz/cz2268092pp/pravni-poradna/>

- provádět tzv. zkrácené řízení⁵⁸ a vydávat certifikát⁵⁹
- zpracovat odborný posudek, na jehož základě pak stavební úřad může vydat kolaudační souhlas
- schválit změnu stavby před dokončením.

Na základě těchto skutečností můžeme dospět k závěru, že výhradní pravomoc ve výše neuvedených případech má stále stavební úřad. Jedná se o⁶⁰: vydání kolaudačního souhlasu, změny v užívání stavby, zkušební provoz, povolení odstranění stavby, předčasné užívání stavby a dodatečné povolení stavby.

➤ Schéma činnosti autorizovaného inspektora a stavebního úřadu

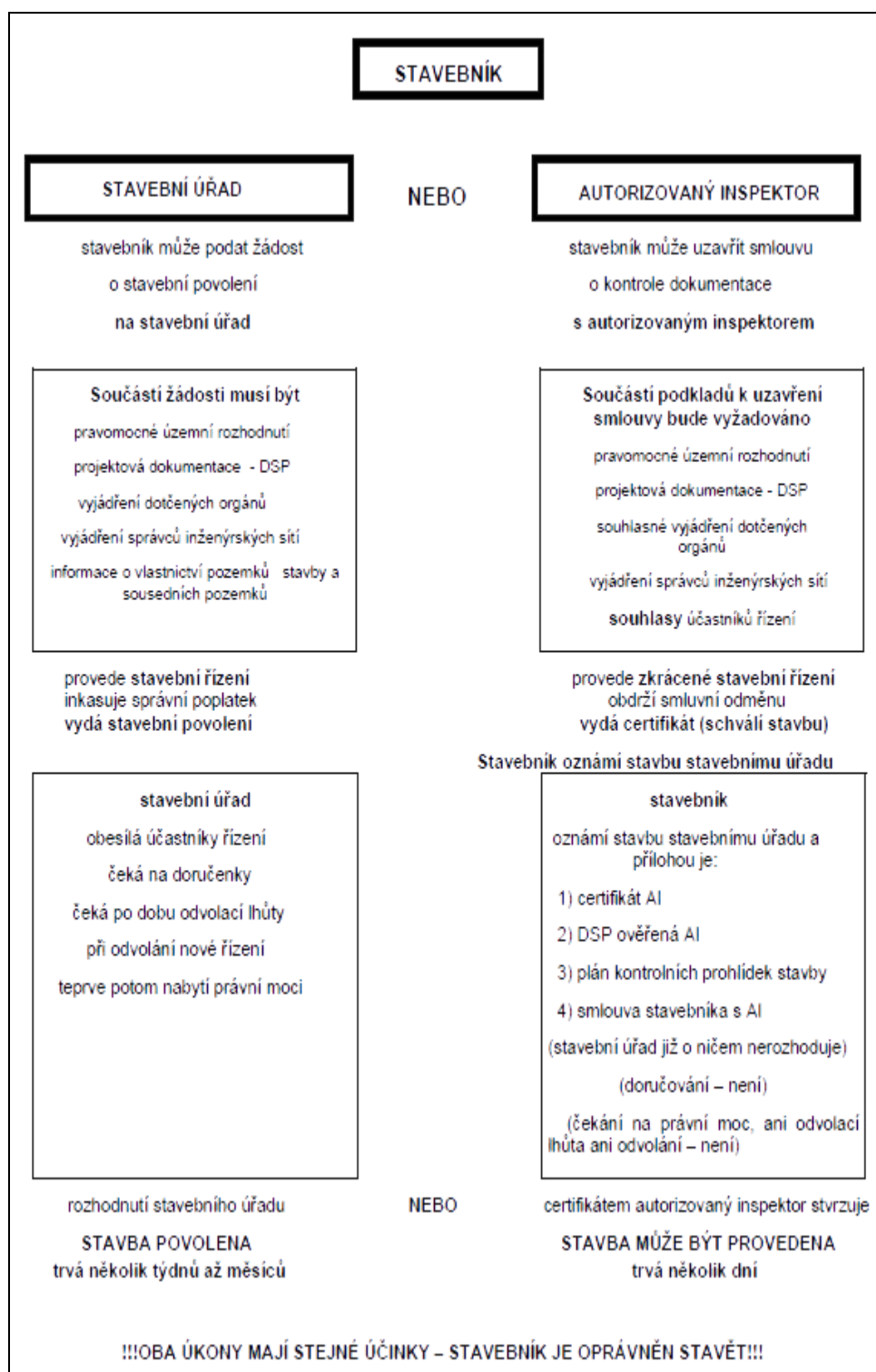
Pro lepší pochopení rozdílu v jednání mezi stavebním úřadem a autorizovaným inspektorem přikládám názorné schéma, použité z oficiálních stránek autorizovaných inspektorů.⁶¹

⁵⁸ Jedná se o řízení, ve kterém namísto stavebního úřadu zkoumají podmínky pro povolení stavby autorizovaní inspektoři. Pokud jsou splněny, vydají certifikát, kterým se stavba povolí. Jakmile je tento dokument doručen stavebnímu úřadu, výstavba může začít. Toto lze provádět pouze u staveb, které vyžadují stavební povolení.

⁵⁹ Jedná se o zpracovaný odborný posudek, čímž stvrzuje, že jsou splněny všechny zákonné požadavky a stavba může být provedena. Certifikát stavebníkovi umožňuje, aby si namísto stavebního povolení opatřil jako podklad pro realizaci stavby tento jeho ekvivalent.

⁶⁰ Reality ihned. [online]. Ostrava. [cit. dne 2012-2-2]. Dostupné z WWW: <http://www.reality.ihned.cz/c3-22641490-K00000>

⁶¹ Autorizovaní inspektoři. [online]. Praha. [akt. dne 2010-08-27]. [cit. dne 2012-1-27]. O činnosti autorizovaného inspektora. Dostupné z WWW: http://www.autorizovaniinspektori.cz/st_urad_a_AI.asp



Obr.č.3 – rozdíl mezi stavebním úřadem a aut. inspektorem

Různé průzkumy Ministerstva pro místní rozvoj ukazují, že se služby autorizovaného inspektora využívají. Mnohdy se ale můžeme setkat i se sporným výkladem⁶², který na autorizované inspektory a jejich certifikáty vrhají negativní stín. Jedná se především o developery, kteří si prostřednictvím zkráceného řízení snaží prosadit sporné stavby. Tady je podotýkáno, že právní úprava zapomněla dát soudům a úřadům prostředky k přezkumu těchto certifikátů. „Úprava v současném platném stavebním zákoně je kusá, nepamatuje na všechny možné případy. Je nutné podrobněji upravit přezkumné řízení, dozorovou činnost apod. Novela proto navrhuje zcela nový paragraf, který tuto problematiku upravuje.“⁶³

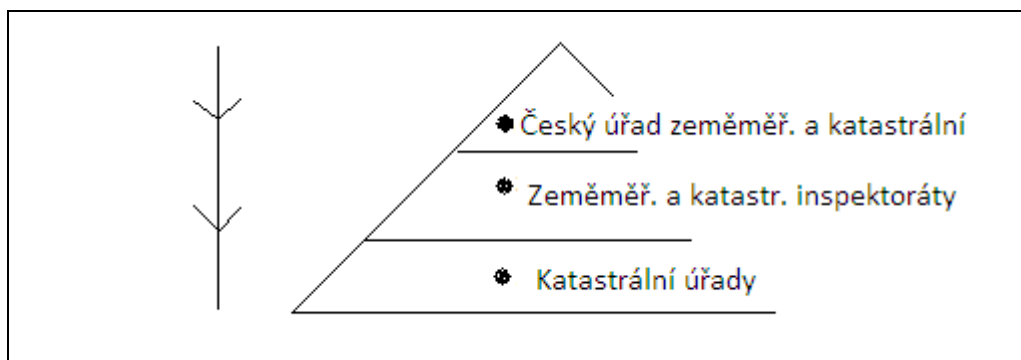
Otázku přezkumného řízení však vyřešil Nejvyšší správní soud svým rozhodnutím. Ponechal možnost ale i povinnost přezkumného řízení soudem pro vydané certifikáty s odůvodněním, že v době vydávání certifikátu se chová autorizovaný inspektor jako státní úředník, a proto musí být certifikát přezkoumatelný. Stavebnímu úřadu však v tomto rozhodnutí soud povinnost přezkumného řízení nepřidělil s tím, že v této otázce ještě bude rozhodnuto. Přezkumné řízení se bude v podstatě zaměřovat na to, zda byly dodrženy všechny zákonem stanovené podmínky.

8.3. Zeměměřičské a katastrální úřady

Již v dřívější kapitole jsem se zmínila o tom, že katastr nemovitostí je alfou a omegou každého realitního makléře. Ovšem jako každou dokumentaci i katastr nemovitostí někdo spravuje. Proto považuji za důležité zmínit i tyto orgány. Jedná se o správní úřady, které jsou spravovány zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Setkáváme se zde i s hierarchií jednotlivých úřadů, viz tabulka.

⁶² Stavební fórum. [online]. Praha. [cit. dne 2012-2-13]. Břevno v oku politikaření a korumpování. Dostupné z WWW: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/18066/autorizovany-inspektor-brevno-v-oku-politikareni-a-korumpovani/>

⁶³ Reality ihned. [online]. Ostrava. [cit. dne 2012-02-15]. Návrh stavebního zákona má přinést zpřesnění a konkretizaci. Dostupné z WWW: http://reality.ihned.cz/c3-39726690-K00000_d-navrh-novely-stavebniho-zakona-ma-prinest-zpresneni-a-konkretizaci



obr.č.4 – hierarchie státních orgánů

Český úřad zeměměřičský a katastrální v Praze vykonává celostátní působnost. Tento úřad má hlavní pozici v rámci jednotlivých úřadů. Řídí, koordinuje a plní všechny hlavní úkoly ve vztahu k zeměměřičství a katastru nemovitostí. Uděluje souhlas potřebný k provádění zeměměřičské činnosti ve větším rozsahu, vydává státní mapová díla a také státní díla tématická. Náleží mu pravomoc i ohledně zajištění a koordinace potřebných záležitostí v rámci mezinárodní spolupráce. Nesmí být zapomenuto ani na rozhodování o odvolání proti zeměměřičským a katastrálním inspektorátům.

Zeměměřičské a katastrální inspektoráty působí spíše jako kontrolní orgán státní správy, který dohlíží a kontroluje správu katastru nemovitostí a zeměměřičské činnosti. Sídlo tohoto úřadu je v sedmi vybraných městech. Ostatní města, která nebyla vybraná, vždy spadají do obvodu některých těchto měst. Proto např. všichni obyvatelé Ostravy, Karviné, Frýdku – Místku, Nového Jičína a ostatních větších měst, musejí v případě potřeby dojíždět do Opavy. Hlavní město Praha má ve svém území samozřejmě nejen Český úřad zeměměřičský a katastrální, ale i zeměměřičské a katastrální inspektoráty a také katastrální úřad. Do jejich pravomoci také spadá i projednávání porušení pořádku a zejména pak řešení odvolání proti rozhodnutí katastrálních úřadů.

Katastrální úřady byly rozšířeny pro vlastní výkon správy katastru nemovitostí. V současnosti je jich 14 a jsou umístěny ve větších městech. O funkci katastrálního úřadu jsem se doposud nezmínila. Katastr nemovitostí plní funkci zápisu vlastnických práv, omezení, vlastnických břemen, soupis a popis nemovitostí, jejich polohové určení aj. Toto je pouze demonstrativní výčet prvků, kterým se katastrální úřad zabývá. Z těch významnějších by se jednalo o projednávání porušení pořádku v rámci KN, nebo schvalování změn hranic v katastrálním území.

Z praxe realitního makléře se potvrzuje, že v minulosti byl katastrální úřad orgánem, ve kterém se tvořily neustále fronty lidí. Díky internetovému dálkovému přístupu se tak tyto fronty zmenšily a pro pouhé nahlédnutí do KN se těchto přístupů hojně využívá. Dochází tak svým způsobem k efektivnějšímu a praktičtějšímu přístupu k informacím uváděných v KN. Navíc díky modernějším elektronickým přístupům, které katastrální úřad pořizuje a spravuje, se dá hovořit o aktuálnosti KN.

9. Pozemkové knihy

Pozemkové knihy se řadily do seznamu veřejných knih, do kterých se zapisovaly data k nemovitostem pouze pod veřejným dozorem. „Pojem “veřejné knihy“ je z hlediska legislativně právní terminologie používán od 19. století a je pod něho možno podřadit následující druhy veřejných knih:

- a) zemské knihy,
- b) gruntovní vesnické knihy,
- c) pozemkové knihy,
- d) železniční knihy,
- e) horní knihy.⁶⁴

Z výše vyjmenovaných bych se ráda zaměřila na nejčastěji užívané pozemkové knihy, které slouží soudním znalcům, osobám vykonávající zeměměřičskou činnost, aj. V těchto knihách totiž dohledáme vlastnická a jiná práva ke všem nemovitostem s výjimkou veřejných statků (ulice, silnice, atd). Nenajdeme zde také nemovitosti, které jsou evidovány v ostatních typech knih.

Pozemková kniha se skládá ze tří částí: hlavní kniha, sbírka listin a mapa pozemkové knihy. Pomocně pak působily rejstříky, seznamy veřejného statku, aj. Nejdůležitější je tzv. hlavní kniha, která byla vytvořena pro každé katastrální území. V této knize byly nejpodstatnější tzv. knihovní vložky, kde platilo, že každá knihovní vložka náležela pouze k jedné nemovitosti, a tak dané osobě. Proto se také každá knihovní položka dělila na tři části. „Výpis se skládá ze záhlaví a listů A, B, C a vyplňuje se ve všech částech podle předlohy:

- list A: V první části se uvádějí parcelní čísla zapsaná v příslušné vložce pozemkové knihy s vyznačením druhu pozemku, popř. popisného čísla domu, ve druhé části označené “zápis“ se uvádějí zápisy změn týkajících se parcel zapsaných v první části;
- list B: uvádějí se vlastníci nemovitostí včetně případných spoluvlastnických podílů, s citací listin, podle nichž došlo k zápisu v pozemkové knize včetně položky požadovaného čísla deníku a roku zápisu v pozemkové knize;
- list C: uvádějí se věcná práva a břemena váznoucí na nemovitostech.⁶⁵

⁶⁴ Pekárek, M., Průchová, I. *Pozemkové právo*. 1. Vydání. Brno: Vydala Masarykova univerzita, 2000, str. 170

⁶⁵ Kuba, B., Olivová, K. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. Aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s. 2008, str. 190

V současnosti jsou pozemkové knihy v úschovně katastrálních úřadů (od 1. 1. 1993). Z důvodu jejich stáří a velkého významu pro historické uspořádání katastrálních operátů jsou veřejně nepřístupné. Nahlížení do pozemkových knih je umožněno pouze osobám, kterým to umožňuje pouze zvláštní právní předpis za účelem výkonu svého povolání. Katastrální úřad však může pořídit opis nebo kopii z listiny pozemkové knihy. Neověří však žádnou listinu, která je nečitelná. Zápisy do pozemkových knih byly ukončeny roku 1964.

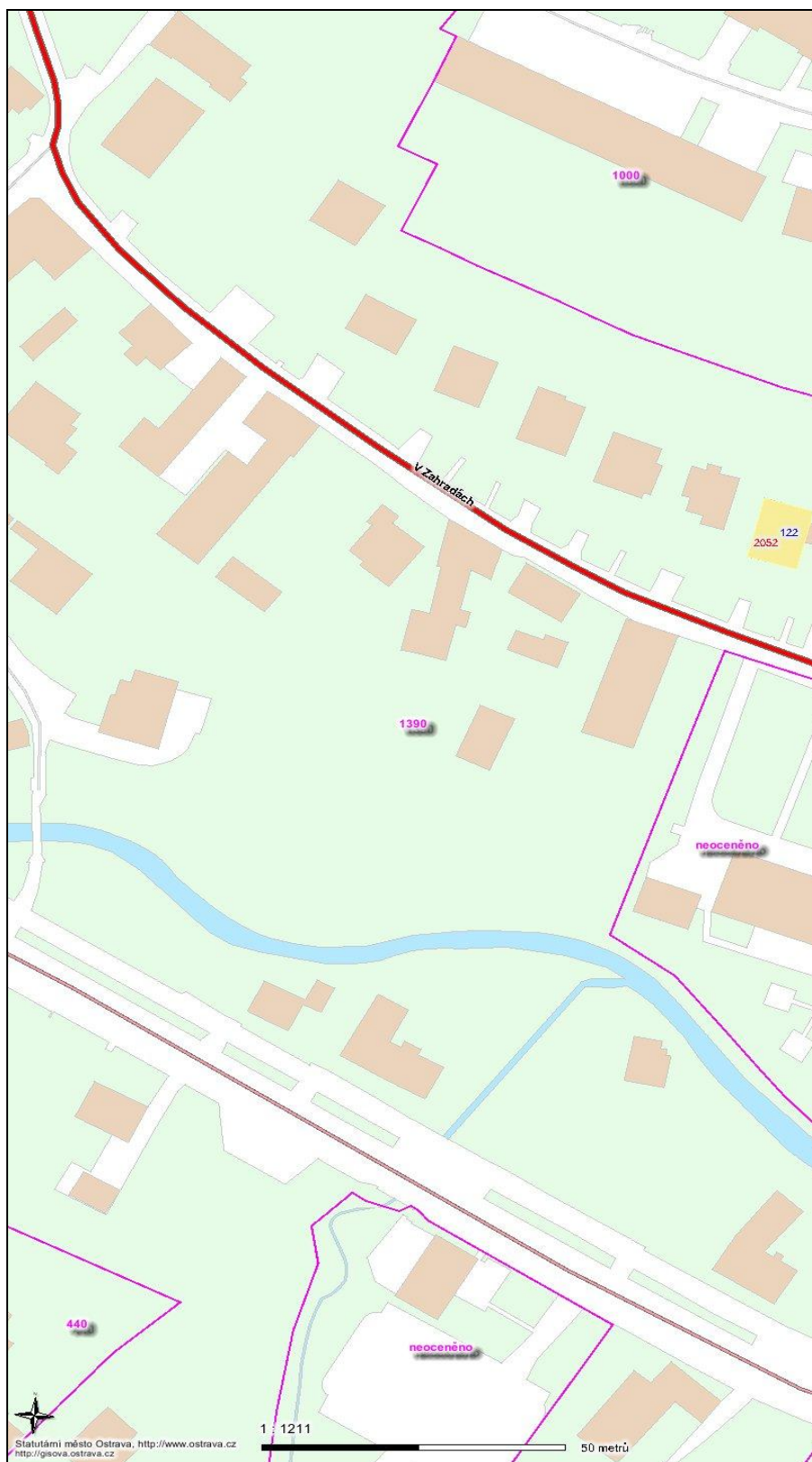
Zde vidíme, že je dnes používání a správa pozemkových knih spíše historickou záležitostí. Výše uvedené informace potvrzují, že se pozemkové knihy dnes už využívají spíše zřídka. Přestože se s nimi nesetkáváme ani v realitní činnosti často, uvádím je do svého přehledu zdrojů pro realitní činnost, neboť pro případ starších nemovitostí, či jejich minulost, jsou plnohodnotným zdrojem. Pozemkové knihy také zmiňuji z důvodu, že jsou předchůdci KN, a proto plnohodnotným způsobem dotváří pojem KN.

10. Cenová mapa pozemků

Po celou dobu psaní své práce, jsem se snažila zaměřovat na podklady sloužící pro realitní činnost, které může realitní makléř při své činnosti chtít použít. Někdy může dát prostor své vůli a použít to, co on sám považuje za vhodné. Jindy mu to ale ukládá právní předpis. Pokud chce prodat dům s pozemkem, nebo pouze samostatný pozemek. Nutnost cenové mapy si uvědomuje zákon č. 151/1997 Sb. Pozemek totiž není nahraditelnou komoditou. Není možné ho vyrábět a rozšiřovat. Proto si některé obce začínají nechávat vypracovávat cenové mapy – lze tak docílit toho, aby cena pozemku nebyla nadhodnocena ani podhodnocena. Je tedy pochopitelné, že obce, které cenovou mapu nemají, ji nemohou používat a cenu pozemku pak musejí vypočítávat náhradní metodou.

Problém je také v tom, že nechat si pro danou obec vypracovat cenovou mapu je drahé a navíc časově náročné. Aby totiž cena odpovídala skutečně cenám, které se v dané lokalitě pohybují, je obtížné. Přehled o cenách je zapotřebí vypracovat na základě dokumentů – což jsou většinou kupní smlouvy, které ale jednotlivé ceny domu a pozemku ve smlouvě nemají rozepsané. Z konečné částky je proto nutné odpočítat cenu domu, čímž se získá kupní cena pozemku.

Proto makléř při prodeji RD (pokud si odhad ceny stanovuje sám), musí nejdříve navštívit příslušný magistrát, nebo použít internet a zjistit, zda v dané lokalitě cenová mapa pozemku existuje. Mnohdy se ke smlouvě o koupi nemovitosti dokládají různé mapy, např. cenové. Na internetových stránkách daného města lze vyhledat položku mapy, kde se zobrazí několik typů map. Po načtení cenové mapy zjistíme, že se bude rozdělovat dle charakteru zástavby (např. obytná část, komerce, parcely...) barevně a v každém území bude uvedena základní cena za 1m². Pokud by však v rámci cenové mapy cena za 1 m² chyběla, použila by se cena z vyhlášky. Cena uvedená v cenové mapě nebo cena vyhlášková se pak pro účely zjištění ceny pozemku násobí výměrou pozemku. Pro názornost přikládám výřez z cenové mapy pozemků, v němž mají některé parcely ceny uvedenou a některé nikoliv.



Obr. č. 5 – výřez z katastrální mapy

11. Financování nemovitostí

V této kapitole bych ráda poukázala na některé způsoby získání peněz, ze kterých se následně financuje daná nemovitost. V současné době existuje mnoho bankovních a nebankovních institucí, které nabízejí vyřešení této životní situace. Poté, co jsem strávila hodiny na internetu hledáním zajímavé nabídky pro financování, dospěla jsem k závěru, že nabídky, které se zdají být výhodné, jsou většinou klamavé. Lákají nové klienty na výhodnou úrokovou sazbu, rychlost poskytnutého úroku aj., většinou pak zatajují vysoké poplatky a jiné nevýhodné podmínky. Ráda bych zde uvedla medializovaný příklad nejmenované společnosti poskytující úvěry, která svým klientům dává k podepsání smlouvy podmínky, jež jsou dle slov právníka nečitelné (příliš drobné písmo), příliš dlouhý text (resp. několik stran textu) a jak sám řekl, prostudování tohoto textu by i jemu trvalo několik hodin. Laik se v takto stanovených smlouvách nemůže s přehledem orientovat a podlehne nabízenému produktu. Z tohoto důvodu se poté dovídáme, že úroková sazba je sice výhodná, ale pokuta za den opožděného plnění je horentní. Přiznejme si další fakt, že jen malé procento naší populace si na pobočce u obchodníka tyto podmínky přečte celé.

11.1. Hypoteční úvěry

Pokud se jedná o financování nemovitostí prostřednictvím hypotečního úvěru, požaduje se vždy zástava ve výši 100% výše úvěru, který má být poskytnut. Do zástavy může být dána jakákoliv jiná nemovitost, ale i ta, pro kterou může být úvěr pořízen. Ovšem je pravdou, že čím vyšší cenu bude mít zastavená nemovitost, tím je vyšší šance úvěr získat. K nemovitosti se ovšem po celou dobu váže zástavní právo, které bude vyznačeno i do KN. Institutem zástavního práva jsem se v této práci již zabývala jednou, proto jej nebudu dále rozvádět. Ráda bych pouze upozornila na případ neschopnosti splácet úvěr, kdy zastavená nemovitost tento vztah zajišťuje a jako taková pak propadá do dražby.

Než si tedy vybereme společnost financující naše záměry, je potřeba si řádně uvědomit naše platební možnosti nejen v současnosti, ale i v daleké budoucnosti. Ve většině případů platí, že si tyto informace bankovní či nebankovní instituce předem ověřuje sama, aby se předešlo problémům s neplátcí. Než nás tedy začne financovat určitou částkou, bude požadovat osobní návštěvu na pobočce, vyžadovat nejrůznější doklady o příjmech, zadluženosti, aj. Při výběru poskytovatele půjčky bychom měli obezřetně sledovat zejména tyto podmínky:

- úrokovou sazbu (odvíjí se od celkové životní situace klienta – schopnosti splácet, věk, příjmy, stav, vzdělání, aj.)
- dobu fixace úrokové sazby (většinou platí, že čím delší bude fixace úrokové sazby, pro kterou se nemění, tím vyšší bude úrok)
- výše možného poskytnutého úvěru
- způsob a možnosti splácení úvěru
- poplatky za vyřízení úvěru.

Hypoteční úvěry bývají velmi žádané, neboť jsou podporované státem, který jim umožňuje snížení základu daně z příjmu právě o úroky z úvěru. V současné době však probíhá jednání o snížení hranice pro odpočet úroků z úvěru na maximální hranici, a to od r. 2012 na částku 80.000,- Kč ročně, z důvodu úsporných opatření pro naplnění státní pokladny, při současné neuspokojivé ekonomické situaci v celé Evropě.

Mezi realitními makléři však toto čerpání z hypotečních úvěrů není příliš oblíbené. I když má klient o koupi nemovitosti velký zájem a chce jej financovat prostřednictvím této možnosti, není dopředu jasné, že k obchodu dojde. Banka mu hypotéku nemusí vždy schválit, čímž by z koupě nemovitosti sešlo. Tzn., pokud by se měl realitní makléř rozhodovat mezi dvěma kupujícími, měl by upřednostnit toho, který bude nemovitost financovat z vlastních finančních prostředků.

11.2. Stavební spoření

V současné době se jedná o velice diskutované téma. Stavební spoření je velmi oblíbený způsob financování. Častou využitelnost si toto spoření získalo díky státnímu příspěvku, jehož výše je v současné době velice diskutovaná a to z hlediska výše příspěvku, ale také s účelností tohoto spoření.

Stavební spoření se skládá z části spořicí, ve které účastník ukládá určitou částku. Částka je daná dle předmětu sjednané smlouvy, ve které jsou určeny i jiné podmínky – např. maximální možnost výše budoucího úvěru. Tzn., že se v podstatě a hlavně spoří peníze tímto způsobem, aby bylo poté možné požádat o úvěr (samozřejmě po splnění všech podmínek ze smlouvy – např. naspořená částka, předložení patřičných dokladů, aj.). Občané se tímto spořením snaží získat zejména úvěr pro řešení bytové záležitosti bez zástavního práva k nemovitostem. Výhodou je také garantovaná úroková sazba pro všechny žadatele a také možnosti využít splacení úvěru dříve, než bylo sjednáno a to bez sankce.

11.3. Leasing

Je mnoho způsobů, jak financovat nemovitost. Leasing je také často využívaným způsobem, ačkoliv dosti převažuje zejména u koupě věcí movitých. V podstatě se zde nevyžaduje ani žádné jištění, pouze sepsání smlouvy a placení měsíčního paušálu. Každý zde přesně ví, o jakou částku kupovanou věc přeplatí. Problémem ale je fakt, že do doby řádného splacení, není nemovitost (či movitost) majetkem kupujícího účastníka leasingové smlouvy. Problém však nastává s faktickou neschopností účastníka platit, ale i s neschopností leasingové společnosti, na kterou může být uvalen konkurz. Účastník leasingové společnosti tak přijde snadno nejen o peníze, ale i o byt, který byl předmětem leasingové smlouvy.

12. Aplikace získaných poznatků v dané problematice

Díky poznatkům získaných z knih a praxe, jsem se pokusila analyzovat a poté sestavit následující přehled povinných a doporučených zdrojů, které jsou zapotřebí při koupi či prodeji dané nemovitosti. Speciálně u bytů, RD a chat jsem tuto kategorii rozšířila i o možný pronájem.

Mým cílem je poukázat na všechny možné zdroje a postupy, kterých by mělo být využito tak, aby byly naplněny všechny potřeby nakupujícího či prodávajícího a předcházelo se tím dodatečným problémům. Ráda bych tímto způsobem zakotvila postup, kterého by se měly držet obě strany smlouvy. S ohledem na absenci zákona v této oblasti nezbývá, než obezřetně jednat a prověřovat si všechna možná rizika, která na sebe podpisem smlouvy převádíme.

12.1. Stavební pozemek určený pro prodej

Stavební pozemek - prodej/koupě		
Zdroj informací	Povinné zdroje	Doporučené zdroje
Smlouva či jiný titul	X	
Výpis z KN	X	
Financování	X	
Plná moc	X	
Předkupní právo	X	
Spoluvlastnický podíl	X	
Věcné břemeno	X	
Součást a příslušenství		X
Zástavní právo	X	
Podklady pro daň	X	
Vyjmutí z půdního fondu		
Územní plán	X	
Ověřit skutečný stav		X
Nabývací titul		X
Územní plánovací informace		X
Cenová mapa pozemků		X
Registr exekucí		X
Geometrické zaměření		X
Informace z povodňové mapy		X
Rizikové vlivy okolí		X
Protokol o technickém stavu		
Pojištění nemovitosti		
Evidence stavu tech. měřidel		
Pasport		
Stavební dokumentace		
Rozpočet event. rekonstrukce		
Prohlášení vlastníka jednotky		
Výše dop. na revitalizaci domu		
Plán revitalizace domu		

Nutnost použití povinných zdrojů je zakotven v rámci legislativního rámce. O každé takto zmíněné položce jsem se podrobně zmínila již v předchozích kapitolách. Doporučené údaje jsou mnou sestavené informace, většinou dohledatelné na internetu. Jedná se o problematiku současné doby, kdy světem otřásají přírodní katastrofy a lidé se upisují k závazkům, jejichž plnění nemohou dostát.

12.2. Nestavební pozemek určený pro prodej

Nestavební pozemek - prodej/koupě		
Zdroj informací	Povinné zdroje	Doporučené zdroje
Smlouva či jiný titul	X	
Výpis z KN	X	
Financování	X	
Plná moc	X	
Předkupní právo	X	
Spoluvlastnický podíl	X	
Věcné břemeno	X	
Součást a příslušenství		X
Zástavní právo	X	
Podklady pro daň	X	
Vyjmutí z půdního fondu	X	
Územní plán	X	
Ověřit skutečný stav		X
Nabývací titul		X
Územní plánovací informace		X
Cenová mapa pozemků		X
Registr exekucí		X
Geometrické zaměření		X
Informace z povodňové mapy		X
Rizikové vlivy okolí		X
Protokol o technickém stavu		
Pojištění nemovitosti		
Evidence stavu tech. měřidel		
Pasport		
Stavební dokumentace		
Rozpočet event. rekonstrukce		
Prohlášení vlastníka jednotky		
Výše dopl. na revitalizaci domu		
Plán revitalizace domu		

Mezi doporučené údaje jsem uvedla i geometrické zaměření. Přestože katastr nemovitostí vede veškeré rozměry a plochy, z důvodu zavádění elektronického informačního systému dochází k chybám ve výměrech a tím pádem i ke zkreslení skutečné výměry.

12.3. RD, chata, aj. určený pro prodej

RD, chata, aj. - prodej/koupě		
Zdroj informací	Povinné zdroje	Doporučené zdroje
Smlouva či jiný titul	X	
Výpis z KN	X	
Financování	X	
Plná moc	X	
Předkupní právo	X	
Spoluvlastnický podíl	X	
Věcné břemeno	X	
Součást a příslušenství	X	
Zástavní právo	X	
Podklady pro daň	X	
Vyjmutí z půdního fondu		
Územní plán		X
Ověřit skutečný stav	X	
Nabývací titul		X
Územní plánovací informace		
Cenová mapa pozemků		
Registr exekucí		X
Geometrické zaměření		
Informace z povodňové mapy		X
Rizikové vlivy okolí		X
Protokol o technickém stavu		X
Pojištění nemovitosti		X
Evidence stavu tech. Měřidel		X
Pasport		X
Stavební dokumentace		X
Rozpočet event. rekonstrukce		X
Prohlášení vlastníka jednotky		
Výše dopl. na revitalizaci domu		
Plán revitalizace domu		

Při koupi RD, domu, chaty nebo jiných nemovitostí spojených se zemí pevným základem, je zapotřebí znát nejen právní skutečnosti nemovitostí, ale i jejich technický stav. Doporučená dokumentace je proto nejen technická, ale i technicky ekonomická a právní. Je vhodné znát celou historii stavby po její současnost, s čímž souvisí i sestavení rozpočtu pro event. rekonstrukci.

12.4. Byt určený pro prodej

Byt - prodej/koupě		
Zdroj informací	Povinné zdroje	Doporučené zdroje
Smlouva či jiný titul	X	
Výpis z KN	X	
Financování	X	
Plná moc	X	
Předkupní právo	X	
Spoluvlastnický podíl	X	
Věcné břemeno	X	
Součást a příslušenství		X
Zástavní právo	X	
Podklady pro daň	X	
Vyjmutí z půdního fondu		
Územní plán		X
Ověřit skutečný stav	X	
Nabývací titul		X
Územní plánovací informace		
Cenová mapa pozemků		
Registr exekucí		X
Geometrické zaměření		
Informace z povodňové mapy		
Rizikové vlivy okolí		X
Protokol o technickém stavu		X
Pojištění nemovitosti		X
Evidence stavu tech. Měřidel		X
Pasport		X
Stavební dokumentace		X
Rozpočet event. rekonstrukce		
Prohlášení vlastníka jednotky		X
Výše dop. na revitalizaci domu		X
Plán revitalizace domu		X

Při koupi bytu bych doporučovala znát nejen údaje o technickém stavu bytu, ale také informace o možné revitalizaci domu. V současné době je mnoho podaných žádostí o tuto službu, avšak existují případy, kdy revitalizace prozatím není zcela uhrazena a její hrazení bude v nejbližší době řešeno. Částka spojená s pořízením bytu se tím může zásadně zvýšit.

12.5. RD, chata, aj. určený pro pronájem

RD, chata, aj. – pronájem		
Zdroj informací	Povinné zdroje	Doporučené zdroje
Smlouva či jiný titul	X	
Výpis z KN	X	
Financování	X	
Plná moc		
Předkupní právo		
Spoluvlastnický podíl		
Věcné břemeno	X	
Součást a příslušenství	X	
Zástavní právo	X	
Podklady pro daň		
Vyjmutí z půdního fondu		
Územní plán		
Ověřit skutečný stav		X
Nabývací titul		
Územní plánovací informace		
Cenová mapa pozemků		
Registr exekucí		X
Geometrické zaměření		
Informace z povodňové mapy		X
Rizikové vlivy okolí		X
Protokol o technickém stavu		X
Pojištění nemovitosti		X
Evidence stavu tech. měřidel		X
Pasport		X
Stavební dokumentace		X
Rozpočet event. rekonstrukce		
Prohlášení vlastníka jednotky		
Výše dop. na revitalizaci domu		
Plán revitalizace domu		

Při pronájmu RD, je stále nutné zjišťovat způsob financování, neboť se v průměru jedná o nájem ve výši 10.000,- Kč až 20.000,- Kč měsíčně bez služeb, což je poměrně vysoká částka a její zpětné vymáhání by mohlo být pro mnohé makléře likvidační. Pro spokojenost nájemců pak doporučuji také zájem o technický stav budovy, aby nedocházelo ke zbytečným sporům.

12.6. Byt určený pro pronájem

Byt – pronájem		
Zdroj informací	Povinné zdroje	Doporučené zdroje
Smlouva či jiný titul	X	
Výpis z KN	X	
Financování		
Plná moc		
Předkupní právo		
Spoluvlastnický podíl		
Věcné břemeno		
Součást a příslušenství	X	
Zástavní právo	X	
Podklady pro daň		
Vyjmutí z půdního fondu		
Územní plán		
Ověřit skutečný stav	X	
Nabývací titul		
Územní plánovací informace		
Cenová mapa pozemků		
Registr exekucí		X
Geometrické zaměření		
Informace z povodňové mapy		
Rizikové vlivy okolí		X
Protokol o technickém stavu		X
Pojištění nemovitosti		X
Evidence stavu tech. měřidel		X
Pasport		
Stavební dokumentace		
Rozpočet event. rekonstrukce		
Prohlášení vlastníka jednotky		X
Výše dop. na revitalizaci domu		
Plán revitalizace domu		

O nájmu bytu se dá z hlediska dokumentace hovořit jako o bezproblémovém. Stěžejním dokumentem je zde pouze prohlášení vlastníka jednotky o tom, že se jedná o oprávněného vlastníka, který je způsobilý k uzavření nájemní smlouvy.

13. Závěr

Diplomová práce na téma Zdroje informací pro realitní činnost, ve svých jednotlivých částech pojednává o stěžejních zdrojích, které jsou používány v realitní činnosti. Cílem mé práce bylo tyto zdroje analyzovat, popsat, určit jejich vzájemné vztahy a jiné návaznosti s ohledem na orgány, které je vytváří a zařazují tím do právního rámce ČR a nakonec sestavit přehled, sloužící k jasnému a přehlednému systému jejich použití.

Zdroje lze rozdělit bez ohledu na jejich typ dle nutnosti použití na povinné a mnou doporučené, tedy nepovinné. Povinné zdroje najdeme pojmenované v některých zákonech, vyhláškách či jiných legislativních předpisech. Nepovinné zdroje jsou uváděny v literaturách a na internetu vždy samostatně, bez většího systémového spojení. Nepovinné zdroje jsou ve většině případů odpovědí na otázky kladené z praxe, kdy až příliš pozdě dochází k jejich poznání. Věřím, že kdyby existoval ucelený, zákonem předepsaný postup zdrojů, sloužící k rozšíření povědomí o dané nemovitosti, úkon s ním spojený by byl bez vad a všechny strany by byly spokojeny.

Z tohoto důvodu jsem se pokusila sestavit několik typových přehledových tabulek, dle výše zmiňovaného rozdělení. Povinné zdroje a jejich nutnost aplikace pro právní úkon, jsou téměř pro všechny typy nemovitostí shodné. První komparací můžeme posuzovat, že nájem nemovitosti je z hlediska právních úkonů méně náročný, než jeho prodej. Vyžaduje se zde méně potřených písemností a jejich ověřování, než u samotného prodeje.

Rozdíly jsou patrné u koupě nemovitostí, kdy jsou zapotřebí nejen právnické podklady (ověření vlastnictví - viz kapitola č. 2.2. věcná břemena – viz kapitola č. 4., spoluvlastnické podíly – viz kapitola 2.2., zástavní práva – kapitola č. 5., aj.), technické dokumentace (stavební dokumentace – viz kapitola č. 7.1., protokol o technickém stavu – více v kapitole č. 7.3. , pasporty – kapitola č. 7.2., aj.) a ekonomické neboli finanční podklady. Jedná se zejména o podklady pro daň – viz kapitola č. 7.4. a samotné financování nemovitostí – viz kapitola č. 11, nebo pojištění nemovitosti. Způsob financování je důležitý zejména, pokud žadatel o finanční výpomoc nezíská potřebnou částku, obchod se neuskuteční. S ohledem na tuto oblast doporučuji využití registru dlužníků, volně přístupného na internetu. Uzavřeme-li se subjektem právního vztahu smlouvu a on ji pak neplní, vymáhání dlužných částek se pak stává velmi zdoluhavou a pro někoho i likvidační záležitostí. Velmi důležité je také pojištění nemovitostí, díky kterému lze vynaložené částky za škodné události žádat zpět.

S ohledem na jednotlivé druhy nemovitostí jsem proto sestavila tabulky, které si jednotlivé zákonitosti uvědomují a snaží se své subjekty na dané skutečnosti upozornit.

Doporučené zdroje, jsou pak z části aktivity, které je dobré vykonat do uzavření smlouvy. Jedná se např. o zjištění možných rizikových vlivů v daném okolí, které by později mohly velmi zásadním způsobem ovlivnit spokojenost s danou nemovitostí. Také se jedná o nahlédnutí do povodňových map, zejména pokud se nemovitost vyskytuje v blízkosti řek.

Díky snaze zefektivnit přístupy do katastru nemovitostí, došlo během elektronizace databáze k množství chyb, zobrazujících se ve výměrách pozemků. Doporučuji proto před koupí zejména rozsáhlé parcely podrobit geodetickému zaměření a v případě nesrovnalostí o tom informovat příslušný katastrální úřad.

V poslední řadě bych se ráda zmínila o současném trendu, a to revitalizaci domů. Mnoho domů už revitalizací prošlo a další mají o ni zažádáno. Zájemce o koupi bytu v takovémto domě by se také měl zajímat o výši finanční částky, kterou bude zapotřebí uhradit, popř. by se měl informovat na výši nedoplatku, který mohl vzniknout.

Věřím, že existují i jiné zdroje, které by se daly během koupě nemovitosti využít. Zmiňuji však pouze ty, se kterými jsem se měla možnost při zpracování této diplomové práce poznat. Věřím, že mnou sestavené přehledové tabulky by mohly sloužit zejména širší veřejnosti, která se s koupí nemovitostí setká jen zřídka. V opačném případě by nemělo být zapomináno na využívání profesionálních služeb, které jsou sice úplatné, avšak můžeme mít jistotu, že se staneme vlastníky nemovitosti v pravém slova smyslu.

Použitá literatura

Odborná literatura:

- BLAŽKOVÁ, M., MACHÁČKOVÁ, J. (2007). *Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. Praha: Linde, a.s., 239 s. ISBN 978-80-7201-645-7
- BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVÍNKOVÁ, V. (2007). *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha, a.s., 740 s.
ISBN 978-80-7201-679-2
- ČÁP, J., SCHODELBAUEROVÁ, P. (2009). *Zákon o vlastnictví bytů s komentářem*. Praha 3: Wolters Kluwer ČR, a.s., 549 s.
ISBN 978-80-7357-475-8
- FIALA, J. (1995). *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Juridica Brunensia, 152 s. ISBN 80-85964-06-6
- KUBA, B., OLIVOVÁ, K. (2008). *Byty a katastr nemovitostí*. 8. Aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., ISBN 978-80-7201-727-0
- LALÍK, M. (2010). *Podáváme žádost na stavební úřad – příprava podkladů, příklady a vzory podání z oblasti územního plánování a stavebního řádu*. Praha: Linde a.s., 167 s. ISBN 978-80-7201-821-5
- MAREK, K., PRŮCHA, P. (2007). *Nové stavební právo*. 1. Vydání. Brno: Mikadapress s.r.o., 264 s. ISBN 978-80-210-4419-7
- NOVÁKOVÁ, H. (2006). *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. Praha: BOVA POLYGON, 261 s. ISBN 80-7273-125-4
- NOVÁKOVÁ, H. (2008). *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2. Vydání. Praha: BOVA POLYGON, 271 s. ISBN 978-80-7273-154-1
- PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. (2000). *Pozemkové právo*. 1. Vydání. Brno: Vydala Masarykova univerzita, 301 s. ISBN 80-210-1349-4
- SELUCKÁ, M. (2005). *Nájem a podnájem bytu*. 1. Vydání. Brno: CP Books, 150 s. ISBN 80-251-0800-7

- SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R.: *Vlastnictví bytu*. 1. Vydání. Brno: Computer Press a.s., 182 s. ISBN 80-251-1115-6
- SPÁČIL, J. (2006). *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 94 s. ISBN 80-7179-524-0

Zákony:

- Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
- Zákon č. 40/1964, Občanský zákoník
- Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník
- Zákon č. 583/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších právních předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany státu
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Elektronické zdroje:

- Asociace investorů a realitních kanceláří. [online]. Praha. [cit. dne 2011-12-5]. Dostupné z WWW: <http://www.afire.cz/>
- Asociace realitních kanceláří ČR. [online]. Praha. [akt. 2001-10-23]. [cit. dne 2011-12-15]. Etický kodex člena ARK ČR. Dostupné z WWW: http://www.arkcr.cz/?c_id=14&PHPSESSID=73b59395794a21d13390afa433d63784

- Oficiální stránka autorizovaných inspektorů. [online]. Praha. [cit. dne 2012-1-15]. Koordinační rada pro autorizované inspektory. Dostupné z WWW: http://www.autorizovaniinspektori.cz/coordinating_organ.asp
- Autorizovaní inspektoři. [online]. Praha. [akt. dne 2010-08-27]. [cit. dne 2012-1-27]. O činnosti autorizovaného inspektora. Dostupné z WWW: http://www.autorizovaniinspektori.cz/st_urad_a_AI.asp
- Stavba domu. [online]. Praha. [akt. dne 2011-11-2]. [cit. dne 2012-1.1]. Stavební povolení. Dostupné z WWW: <http://www.ekonomicka-stavba-domu.cz/stavebni-povoleni>
- Ekologický právní servis. [online]. Praha. [cit. dne 2012-1-20]. Dostupné z WWW: <http://www.eps.cz/cz2268092pp/pravni-poradna/>
- Niktel-reality. [online]. Kladno. [akt. 2011-07-25]. [cit. dne 2011-11-15]. Dostupné z WWW: <http://www.niktelreality.cz/novinky.html>,
- Projektová dokumentace. [online]. Praha. [cit. dne 2011-12-26]. Projektová dokumentace. Dostupné z WWW: <http://www.projektova-dokumentace.cz/>
- Eso – reality. [online]. Ostrava. [akt. 2004–08-11]. [cit. dne 2011-11-11]. Dostupné z WWW: <http://www.eso-reality.cz/byty-o-1/278-prodej-bytu-1-1os-vl-ostava-vyskovice>
- Realit. [online]. Praha. [cit. dne 2011- 12-5]. V česku chybí zákon regulující řinnost realitních kanceláří. Dostupné z WWW: <http://www.realit.cz/clanek/v-cesku-chybi-chybi-zakon-regulujici-cinnost-realitnich-kancelari>
- Realitní revoluce. [online]. Praha. [cit. dne 2012-3-12]. Dostupné z WWW: <http://www.realitnirevoluce.cz/pravni-sluzby/vzory-smluv>
- Reality ihned. [online]. Ostrava. [cit. dne 2012-2-2]. Dostupné z WWW: <http://www.reality.ihned.cz/c3-22641490-K00000>
- Reality ihned. [online]. Ostrava. [cit. dne 2012-02-15]. Návrh stavebního zákona má přinést zpřesnění a konkretizaci. Dostupné z WWW: http://reality.ihned.cz/c3-39726690-K00000_d-navrh-novely-stavebniho-zakona-ma-prinest-zpresneni-a-konkretizaci

- Realitní kancelář Sting. [online]. Třinec. [akt. dne 2011-12-1]. [cit. dne 2011-12-5]. Dostupné z WWW: <http://www.rksting.cz/klientsky-servis/>
- Stavební fórum. [online]. Praha. [cit. dne 2012-2-13]. Břevno v oku politikaření a korumpování. Dostupné z WWW: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/18066/autorizovany-inspektor-brevno-v-oku-politikareni-a-korumpovani/>

Seznam použitých zkratk

ARK	Asociace realitních kanceláří
KN	Katastr nemovitostí
LV	List vlastnictví
RK	Realitní kancelář
VB	Věcné břemeno

Přílohy

PŘÍLOHA A – nájemní smlouva

PŘÍLOHA B – výpis z katastru nemovitostí

PŘÍLOHA C – smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky

PŘÍLOHA D – návrh na vklad

PŘÍLOHA A – vzor nájemní smlouvy⁶⁶

Nájemní smlouva (na dobu určitou) (dle občanského zákoníku)

Josef Navrátil, trvale bytem (pronajímatel)

a

Petr Novotný, trvale bytem (nájemce)

uzavírají smlouvu o nájmu bytu tohoto znění:

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího bytu: adresa , č.p. , patro , číslo bytu

Předmět nájmu

Předmětem nájmu je byt uvedený v článku I o celkové výměře podlahové plochy 50,5 m². Byt sestává z pokoje (20 m²), kuchyně (16 m²), koupelny (8 m²), WC (2,5 m²) a předsíně (4 m²). Součástí bytu je sklepní kóje č. 14 (5 m²).

Vybavení bytu tvoří vana, WC mísa, umyvadlo, kuchyňská linka s dřezem a 3 topná tělesa.

Pronajímatel tímto přenechává byt nájemci do užívání.

Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem 1.2.2010, konče dnem 1.2.2012.

Nájemci je poskytnuto právo přednostního nájmu na další 1 rok (12 měsíců) za předpokladu, že o toto prodloužení požádá nejpozději 2 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu a zároveň přistoupí na novou výši nájemného.

Nájem končí uplynutím sjednané nájemní doby,
nebo písemnou dohodou smluvních stran,
nebo výpovědí podanou pronajímatelem z důvodů uvedených v § 711 občanského zákoníku,
nebo výpovědí podanou nájemcem bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Nájemné

Nájemné za užívání bytu činí 6.000,- Kč (šest tisíc korun českých) za kalendářní měsíc. V nájemném jsou zahrnuty poplatky za odvoz domovního odpadu i poplatky za osvětlení

⁶⁶ Smlouva stažena z ekonomického portálu. [online]. Praha. [cit. dne 2012-3-12]. Dostupné z WWW: <http://www.euroekonom.cz/vzor-najemni-smlouva.php>

veřejných prostor. Nájemné bude zasíláno jednou za kalendářní měsíc a to k 15 dni kalendářního měsíce na bankovní účet

V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za následující služby spojené s nájmem: elektrická energie, vodné a stočné, ústřední vytápění. Poplatky za uvedené služby budou hrazeny spolu s nájemným zálohově. Záloha na poplatky za služby je stanovena ve výši 3.000 Kč,- (tři tisíce korun českých). Zálohy budou zasílány jednou za kalendářní měsíc a to k 15 dni kalendářního měsíce na bankovní účet

Skutečná cena elektrické energie, vodného a stočného bude stanovena na základě násl. údajů:

1. Elektroměru instalovaného u bytu a ceníku poskytovatele elektrické energie. Stav elektroměru ke dni počátku nájemní smlouvy
2. Vodoměru instalovaného u bytu a ceníku poskytovatele vody. Stav vodoměru ke dni počátku nájemní smlouvy

Cena tepelné energie (ústřední vytápění) bude rozpočítána na jednotlivé byty na základě spotřeby tepelné energie ve všech bytových jednotkách v budově.

K vyúčtování skutečných cen a záloh dojde (den/kalendářní měsíc, zpravidla jednou ročně).

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu vyplývají z občanského zákoníku § 687 až § 695.

Nájemce bytu je dále povinen:

1. Udržovat čistotu před svým bytem (stanoven domovní úklidový rozvrh).
2. Neskladovat v bytě (včetně sklepní kóje) toxické a hořlavé látky v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v budově.

Nedílné součásti této smlouvy

1. Výpis z katastru nemovitostí - příloha č. 1
2. Protokol o předání bytu – příloha č. 2
3. Fotodokumentace bytového vybavení – příloha č. 3
4. Rozpis výše záloh za služby spojené s nájmem – příloha č. 4

Prohlášení stran

Obě strany prohlašují, že si nájemní smlouvu sepsanou na základě svobodné vůle přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 1.1.2010

(pronajímatel)

(nájemce)

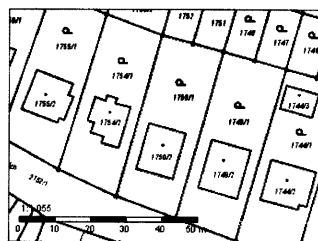
PŘÍLOHA B- výpis z katastru nemovitostí⁶⁷

Informace o parcele

Stránka č. 1 z 1

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1750/1
Výměra [m²]: 735
Katastrální území: Poruba 715174
Číslo LV: 326
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Malík Ivo Ing.	V Zahradách 2052/122, Ostrava, Poruba, 708 00	1/2
Malíková Ludmila Ing.	V Zahradách 2052/122, Ostrava, Poruba, 708 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	735

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#).

[Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Platnost k 12.05.2011 01:46:07

<http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

12.5.2011

⁶⁷ Staženo ze stránek Katastru nemovitostí. Dostupné z
WWW:<http://nahliznidokatastru.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

....., r.č., **trvale bytem**,
dále jen „**prodávající**“

a

....., r.č., **trvale bytem**,
dále jen „**kupující**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je: bytová jednotka č., v domě č.p. na pozemku parc.č., umístěná v nadzemním podlaží, o celkové podlahové ploše m², včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. o velikosti/..... a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. o velikosti/....., vše na LV č., jak zapsáno pro k.ú. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro, KP (dále jen „**předmětná nemovitost**“ nebo „**bytová jednotka**“).
2. ⁶⁹Popis bytové jednotky:
 - a) Bytová jednotka se skládá z těchto místností:
 - i) o výměře
 - ii) o výměře
 - iii) o výměře
 - b) Příslušenstvím bytové jednotky je:
 - c) Vybavení bytové jednotky tvoří
3. ⁷⁰Od posledního převodu předmětné jednotky nedošlo k podstatné změně v charakteru bytové jednotky, jejímu vybavení a příslušenství, a nejde o první převod předmětné jednotky.
4. K prokázání vlastnictví předkládá prodávající výpis z listu vlastnictví č. ze dne, přičemž prohlašuje, že od tohoto data nedošlo k žádným změnám práv co do předmětné nemovitosti.

⁶⁸ Smlouva stažena ze stránek Realitní revoluce. [online]. Praha. [cit. dne 2012-3-12]. Dostupné z WWW: <http://www.realitnirevoluce.cz/pravni-sluzby/vzory-smluv>

⁶⁹ Pokud jde o první převod jednotky po vymezení jednotek v domě nebo podstatné změně jednotky.

⁷⁰ Pokud jde o další převod jednotek po prohlášení vlastníka.

II.

Prohlášení stran, stav předmětné nemovitosti

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádná věcná či závazková práva, zejména žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva, práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, vyjma
2. Prodávající prohlašuje, že není v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k předmětné nemovitosti, zejména daňových povinností, a není proti němu vedeno ani nehrozí žádné řízení, které by mohlo ve svém důsledku omezit vlastnické právo kupujícího k předmětné nemovitosti.
3. Dále prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti nejsou žádné faktické vady, na které by měl povinnost kupujícího upozornit.
4. Prodávající tímto prodává předmětnou nemovitost kupujícímu s veškerými právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, přičemž strany sepíší při fyzickém předání předávací protokol.
5. Kupující prohlašuje, že si předmětnou nemovitost prohlédl, seznámil se s jejím stavem a jako takovou ji přebírá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit kupní cenu, jak je sjednána touto smlouvou. Kupující je svobodný(á) / ženatý (vdaná) / uzavřel(a) dohodu o zúžení společného jmění manželů a k tomu předkládá
6. V případě, že by se prohlášení a ujištění daná prodávajícím v tomto článku ukázala jako nepravdivá, uplatní se sankční ustanovení dle této smlouvy. Strany si vrátí, co bylo podle smlouvy plněno do 30 dnů ode dne zániku platnosti této smlouvy a poskytnou si včasnou a účinnou součinnost za účelem převodu vlastnického práva zpět, jakož i k zastavení řízení o vkladu případného zástavního práva a vlastnického práva, nebo k výmazu zástavního práva, pokud je již vloženo.

III.

Kupní cena

1. Celková kupní cena za předmětnou nemovitost byla stranami dohodnuta ve výši (slovy:..... korun českých).
2. Kupní cena je splatná takto:
 - a) částku (slovy: korun českých) uhradil kupující před podpisem této smlouvy do notářské úschovy u/ do advokátní úschovy u ...(dále jen „schovatel“) s tím, že prostředky takto složené budou vyplaceny prodávajícímu takto:
 - i) částka (slovy korun českých) bude z účtu schovatele uvolněna na účet č. vedený una základě předložení všech těchto dokumentů:
 - (1) výpisu z katastru nemovitostí s uvedením kupujícího jako vlastníka dle této smlouvy bez jakýchkoliv omezení nebo práv třetích osob, vyjma omezení a práv vyjmenovaných v této smlouvě nebo zřízených se souhlasem kupujícího, a
 - (2) této smlouvy s vyznačením povolení vkladu práva vlastnictví do katastru nemovitostí,

- ii) částka (slovy korun českých) odpovídající dani z převodu nemovitostí bude uvolněna schovatelem přímo na účet finančního úřadu pod variabilním symbolem poplatníka (poplatníků), a to v zákonné lhůtě k úhradě daně z převodu nemovitostí, avšak po předložení:
- (1) kopie této kupní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnictví do katastru nemovitostí nebo
 - (2) kopie daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí s razítkem finančního úřadu o jeho přijetí,
 - (3) přičemž pro případ, že dle znaleckého posudku bude hodnota předmětné nemovitosti vyšší než je kupní cena a v úschově nebude složeno dostatek prostředků, zavazuje se prodávající uhradit nedoplatek daně z převodu nemovitostí včas a řádně.
- b) ⁷¹částku (slovy: korun českých) uhradí kupující do dne na účet prodávajícího č. vedeného u z hypotéčního úvěru na základě předložení všech těchto dokumentů:
- i) zástavní smlouvy ve prospěch hypotéční banky na zajištění úvěru na krytí části kupní ceny, podepsané všemi účastníky,
 - ii) návrhu na vklad zástavního práva pro hypotéční banku s vyznačením razítka katastrálního úřadu o jeho přijetí a vyznačení čísla jednacího,
 - iii) této smlouvy podepsané oběma stranami ověřenými podpisy,
 - iv) návrhu na vklad vlastnictví dle této smlouvy s vyznačením razítka katastrálního úřadu o jeho přijetí a vyznačení čísla jednacího,
 - v) výpisu z listu vlastnictví na předmětnou nemovitost s vyznačenou plombou na základě návrhu na vklad zástavního práva dle smlouvy zástavní pro hypotéční banku a na základě návrhu na vklad vlastnictví podle této smlouvy s tím, že z listu vlastnictví bude patrné, že na předmětné nemovitosti nevážnou žádná zatížení než jak sjednáno touto smlouvou a že nejsou vedena žádná řízení vyjma řízení vedených z vůle nebo se souhlasem obou stran.
3. ⁷²Strana kupující se zavazuje splnit řádně a včas všechny povinnosti k uvolnění úvěru, zejména včas podepsat inkasní, resp. platební příkaz, zajistit uzavření případné pojistné smlouvy, pokud je podmínkou uvolnění, apod. tak, aby lhůta k úhradě kupní ceny z úvěru mohla být bankou dodržena. Strany se za tím účelem zavazují poskytnout si vzájemnou účinnou a včasnou součinnost. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, uplatní se sankční ustanovení této smlouvy.
4. ⁷³Strana prodávající poskytne součinnost pro úhradu kupní ceny zejména uzavřením zástavní smlouvy s hypotéční bankou na zajištění úvěru na krytí kupní ceny.

IV.

Nabytí vlastnictví

1. Kupující nabude vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy

⁷¹ Není nutno použít v případě hrazení celé kupní ceny z vlastních zdrojů.

⁷² Není nutno použít v případě hrazení celé kupní ceny z vlastních zdrojů.

⁷³ Není nutno použít v případě hrazení celé kupní ceny z vlastních zdrojů.

s účinností ke dni podání návrhu na vklad.

2. Zároveň s podpisem této smlouvy podepisují strany návrh na vklad vlastnictví do katastru nemovitostí.
3. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.
4. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětné nemovitosti na třetí osobu, ani je jakkoliv nezatížit nebo nesjedná práva k nim pro třetí osobu.

V.

Sankce

Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pokud nedojde ke splnění účelu této smlouvy, to jest k převodu vlastnického práva proti úhradě kupní ceny, zaviněním jedné ze stran tím, že nesplní své povinnosti dle této smlouvy a neučiní nápravu závadného stavu ani do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé strany, je první strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% sjednané kupní ceny do 7 dnů od doručení písemné výzvy straně, která nenaplnění účelu smlouvy zavinila. Tím není dotčen nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu. S odkazem na ustanovení § 545/1 občanského zákoníku strany sjednávají, že úhradou smluvní pokuty zanikají veškeré původní závazky stran sjednané mezi nimi touto smlouvou. Pokud smluvní pokuta nebude uhrazena řádně a včas, má oprávněná strana právo od této smlouvy odstoupit. Zánikem platnosti či účinnosti smlouvy nezaniká nárok na smluvní pokutu a náhrady škody.

VI.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

1. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje, dle smluvních ujednání se společenstvím vlastníků jednotek v předmětném domě.
2. Prodávající postupuje touto smlouvou kupujícímu práva a povinnosti ze smlouvy o správě a práva a povinnosti, které mu vyplývají z členství ve společenství vlastníků jednotek, a to v rozsahu spoluvlastnického podílu kupujícího na společných částech domu. Kupující postoupení práv a povinností ze smlouvy o správě předmětné nemovitosti přijímá a v uvedeném rozsahu s ní souhlasí.
3. **Strana prodávající je povinna informovat správce a společenství vlastníků o převodu vlastnického práva k bytové jednotce na kupujícího bez odkladu po předání předmětné nemovitosti.**

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Strany si předají předmětné nemovitosti na základě předávacího protokolu do

⁷⁴ Pokud je pro strany termín předání stěžení a opožděním by vznikla škoda, doporučuje se sjednat přiměřená denní smluvní pokuta.

2. Ke dni předání předmětné nemovitosti prodávající učiní všechny kroky k odhlášení trvalého bydliště všech fyzických osob a zrušení sídla právnických osob, které měly s jeho souhlasem zřízeno trvalé bydliště nebo sídlo k předmětné nemovitosti. V případě, že tuto povinnost prodávající nesplní ani do 15 dnů ode dne předání předmětné nemovitosti, má strana kupující právo podat návrh na zrušení trvalého bydliště, resp. podat návrh na zrušení sídla právnické osoby v předmětné nemovitosti a má právo požadovat vůči straně prodávající úhradu smluvní pokuty ve výši 30.000,- Kč.
3. Náklady na své případné právní zástupce hradí každá strana ze svého. Náklady spojené s pořízením úvěru na krytí části kupní ceny a náklady na vklad zástavní smlouvy a smlouvy kupní včetně kolku hradí kupující. Daň z převodu nemovitostí, jakož i náklady na vypracování znaleckého posudku pro účely daně z převodu nemovitostí, hradí prodávající. Úschovu kupní ceny, je-li sjednána, hradí strany každá jednou polovinou.
4. Odpovědnost za vznik škody na předmětné nemovitosti přechází na stranu kupující dnem převzetí předmětné nemovitosti.
5. Přiznání k dani z převodu nemovitostí se zavazuje podat prodávající v souladu se zákonem, a to s originálem znaleckého posudku vyhotoveného za účelem výpočtu daně z převodu nemovitostí a originálem nebo ověřenou kopií kupní smlouvy s razítkem KÚ o povolení vkladu vlastnictví. Pro případ, že prodávající nesplní včas a řádně povinnost k úhradě daně z převodu nemovitostí a kupující z titulu zákonného ručitelství uhradí daň z převodu nemovitostí, má právo požadovat vůči straně prodávající vedle uhrazené daně s příslušenstvím též smluvní pokutu ve výši 100% zákonem stanovené daně z převodu nemovitostí.
6. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, nemá tato skutečnost vliv na vymahatelnost nebo platnost ostatních závazků z této smlouvy a je plně oddělitelným od ostatních ustanovení. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě nebo nahrazením této smlouvy novou smlouvou tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
7. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
8. Tato smlouva je sepsána v stejnopisech, po jednom každé straně do doby provedení vkladu, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnictví, jeden pro poskytovatele úvěru.

Účastníci si smlouvu řádně přečetli a na důkaz toho, že porozuměli jejímu obsahu tuto svobodně, vážně a vlastnoručně, resp. prostřednictvím svých oprávněných zástupců, podepisují.

V dne

V dne

.....

.....

Prodávající

Kupující

PŘÍLOHA D – návrh na vklad⁷⁵

Katastrální úřad pro

Katastrální pracoviště.....

V dne.....

**Věc: Návrh na vklad vlastnictví do katastru nemovitostí na základě
smlouvy.....**

Prodávající

....., r.č.:, trvale bytem:
....., PSČ:.....,

a

kupující

....., r.č.:, trvale bytem:
....., PSČ:.....,

tímto navrhuji vklad práva vlastnického pro kupující do jejího/jejich
vlastnictví/podílového spoluvlastnictví každému /SJM, co do předmětných nemovitostí:

-
-

vše v k.ú., obec, jak vedeno u Katastrálního úřadu pro
....., KP, na základě smlouvy kupní ze dne

prodávající

kupující

Přílohy: Kolek 500,- Kč

....x ...originál smlouvy

Nabývací titul (*u nemovitostí nabytých do roku 1993*)

Výpis z OR (*pokud je účastník právnická osoba*)

⁷⁵ Návrh na vklad byl stažen ze stránek realitní revoluce. [online]. Praha. [cit. dne 2012-3-16]. Dostupné z
WWW: <http://www.realitnirevoluce.cz/pravni-sluzby/vzory-smluv>

